

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

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

Correspondentieadres:

Syndicus

E. Vanneste bvba

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 27 NOVEMBER 2021
SPORTCOMPLEX SCHOTTE, KAPELLEKENSBAAN 8, 9320 EREMBODEGEM

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

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

“In zijn intro speech heeft de voorzitter de nadruk gelegd op de algemene toestand van Denderhof die zich in een neerwaartse spiraal bevindt door enerzijds de Corona die ons belet heeft vorig jaar een Algemene Vergadering te houden en de noodzakelijke onderhoudswerken goed te keuren zoals ontmossing en schildering en anderzijds door het gedrag van sommige bewoners die het huisreglement aan hun laars lappen, overlast en wanorde scheppen (zie foto’s in bijlage ter illustratie).

Als wij niet optreden, betekent dit de afbraak van de levenskwaliteit voor de bewoners en voor de eigenaars het degraderen van de standing van het gebouw.”

Op de vergadering zijn 118 van de 212 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd die op hun beurt 10.697,5 van de 17.997 aandelen vertegenwoordigen zodat er geldig kan worden gestemd over alle punten van de dagorde.

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

Met 10.697,5/10.697,5 van de stemmen worden dhr. Dejaeger Marc, dhr. Andries Wilfried, Mevr. Cardot Pascale en dhr. Vanderstraeten Herman 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. (volstrekte meerderheid)

Met 10.697,5/10.697,5 van de stemmen wordt dhr. Willy Van Hove aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering.

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

Met 10.697,5/10.697,5 van de stemmen wordt dhr. Oliver Tillie van de BVBA E. Vanneste aangesteld als secretaris van de algemene vergadering.

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

730.360.190



VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

3. Rekeningen van de VME Denderhof en de deelfases voor het boekjaar 01/09/2019 – 31/08/2020 en het boekjaar 01/09/2020 – 31/08/2021 :

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

De syndicus overloopt de afrekening van het boekjaar 01/09/2019 - 31/08/2020 en geeft uitleg waar gevraagd. Gemeenschappelijke kosten : € 51.865,99 (+ 16%).

- Werken in de tuin buiten contract : € 8.452,92

De syndicus overloopt de afrekening van het boekjaar 01/09/2020 - 31/08/2021 en geeft uitleg waar gevraagd. Gemeenschappelijke kosten : € 48.732,54 (-6%).

- Onderhoud parkings en wegen : € 3.148,35

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 10.697,5/10.697,5 stemmen worden de rekeningen over de periode 01/09/2019 - 31/08/2020 van de VME Denderhof en de deelverenigingen goedgekeurd.

Met 10.697,5/10.697,5 stemmen worden de rekeningen over de periode 01/09/2020 - 31/08/2021 van de VME Denderhof en de deelverenigingen goedgekeurd.

3.4. Goedkeuring van de balans. (volstreekte meerderheid)

Met 10.697,5/10.697,5 stemmen wordt de balans van het boekjaar 01/09/2019 - 31/08/2020 van de VME Denderhof en de deelverenigingen goedgekeurd.

Met 10.697,5/10.697,5 stemmen wordt de balans van het boekjaar 01/09/2020 - 31/08/2021 van de VME Denderhof en de deelverenigingen goedgekeurd.

3.5. Beslissing tot verhoging van het werkkapitaal (volstreekte meerderheid)

De algemene vergadering beslist met 10.697,5/10.697,5 stemmen het werkkapitaal van Denderhof Parkings met € 10/parking te verhogen.

De algemene vergadering beslist met 10.697,5/10.697,5 stemmen het werkkapitaal van Denderhof Garages C&D met € 0,50/aandeel te verhogen.

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

Lopende contracten voor Denderhof Algemeen : De Vleminck Jan, VDB Gardening, Mertens ECO Solutions en ENGIE.

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

5. Goedkeuring van de begroting van de gewone werkingsmiddelen/buitengewone uitgaven van het boekjaar 01/09/2021 – 31/08/2022. (volstreekte meerderheid)

Met 10.697,5/10.697,5 stemmen worden de begrotingen van de VME Denderhof en de deelverenigingen goedgekeurd.

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

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 tijdens het jaar 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. (volstreekte meerderheid)

Met 10.697,5/1.0697,5 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. (volstreekte meerderheid)

Met 10.697,5/10.697,5 stemmen beslist de algemene vergadering : dhr. De Ryck Patrick te verkiezen als commissaris inzake de rekeningen van Denderhof Algemeen, Denderhof Garages en Denderhof Parkings.

Met 10.697,5/10.697,5 stemmen wordt dhr. Vanderstraeten verkozen als commissaris inzake de rekeningen van Denderhof C.

Met 10.697,5/10.697,5 stemmen wordt dhr. Patrick De Ryck aangesteld als commissaris inzake de rekeningen van Denderhof B.

Met 10.697,5/10.697,5 stemmen worden dhr. De Jaeger Marc en dhr. Van Cauwenberge Daniel aangesteld als commissarissen inzake de rekeningen van Denderhof A.

9. Aanstelling van de leden van de RvM :

9.1. De leden van de RvM van alle deelfases maken deel uit van de RvM. De heer Willy van Hove wordt voorgedragen als algemeen voorzitter. (volstreekte meerderheid)

Met 10.697,5/10.697,5 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 en dhr. Fux Guy.

Voorzitter : dhr. De Jaeger Marc

Denderhof B :

Dhr. Van den Borre Albert, dhr. De Ryck Patrick en mevr. Hendrickx Els.

Voorzitter : mevr. Cardot Pascale

Denderhof C :

Mevr. Du Rang Nicole, dhr. Mattens Roger, Volckaert Robin, Van de Perre André, Van Mieghem Wilfried en dhr. Van Hove Willy.

Voorzitter : dhr. Vanderstraeten Herman

Denderhof D :

Mevr. Vertommen Greet, dhr. Fellemans Guy, Mevr. Passias Maria, dhr. Andries Wilfried, dhr. Geldhof Frank, dhr. De Langhe Hans en dhr. Van den Abeele Kris.

Voorzitter : dhr. Van den Abeele Kris.

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

Dhr. Willy Van Hove wordt met 10.697,5/10.697,5 stemmen herkozen als algemeen voorzitter van de Raad van Mede-eigendom.

- 9.2. Verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om te beslissen over de bestelling van noodzakelijke werken/aankopen betreffende de gemene delen van VME Denderhof voor een maximaal bedrag op jaarbasis van € 10.000 (excl. BTW) en de syndicus daartoe opdracht te geven. (2/3^e meerderheid).

Met 10.697,5/10.697,5 stemmen verleent de algemene vergadering een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om te beslissen over de bestelling van noodzakelijke werken/aankopen betreffende de gemene delen van VME Denderhof voor een maximaal bedrag op jaarbasis van € 10.000 ex. BTW en de syndicus daartoe opdracht te geven.

10. Uit te voeren werken aan de gemene delen :

10.1. Vernieuwen van de slagboom (bijlage ALG) :

10.1.1. Bespreking en bepalen van de uit te voeren werken. (2/3^e meerderheid)

Volgens de firma SEDEYN (installateur + onderhoud slagboom) is de slagboom versleten en aan vervanging toe. Kostprijs : € 4.643 ex. BTW voor de vervanging van de slagboom.

10.1.2. Toewijzing van de werken (volstreekte meerderheid) of verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen binnen een te bepalen budget. (2/3^e meerderheid)

De algemene vergadering beslist met 10.697,5/10.697,5 stemmen dat de slagboom dient te worden vervangen indien deze onherstelbaar is en verleent met 10.697,5/10.697,5 stemmen een mandaat aan de raad van mede-eigendom om een firma hiervoor aan te stellen binnen een budget van € 5.000 ex. BTW.

10.1.3. Bepalen financiering van de werken. (volstreekte meerderheid)

De algemene vergadering beslist met 10.697,5/10.697,5 stemmen de werken te financieren door middel van een opvraging van een bijkomende provisie bij de deelfases.

10.2. Creatie van 2 gemeenschappelijke parkeerplaatsen voorzien van elektrische laadpalen ten behoeve van de bewoners van Denderhof met voorziening voor een uitbreiding van het netwerk ten behoeve van de individuele parkeerplaatsen (bijlage ALG) :

10.2.1. Bespreking en bepalen van de uit te voeren werken. (2/3^e meerderheid)

De syndicus heeft van de firma POWERLAND een offerte gekregen voor de aanleg van 2 nieuwe parkeerplaatsen voorzien van een elektrische laadpaal. Kostprijs 13.238,40 ex. BTW. Een 2^e offerte bij ENGIE elektrabel werd opgevraagd maar nog niet ontvangen.

10.2.2. Toewijzing van de werken (volstreekte meerderheid) of verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen binnen een te bepalen budget. (2/3^e meerderheid)

De algemene vergadering beslist met 10.697,5/10.697,5 stemmen om geen gemeenschappelijke parkeerplaatsen voor het opladen van elektrische wagens te creëren.

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

10.2.3. Bepalen financiering van de werken. (volstreekte meerderheid)

Zonder voorwerp gezien de stemming onder punt 10.2.2

10.2.4. Verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom en syndicus om de nodige studies te laten uitvoeren voor de nodige aanpassingswerken zodat de individuele parkeerplaatsen buiten en garages van Denderhof zouden kunnen worden voorzien van elektrische laadpalen, te beslissen. (2/3^e meerderheid)

Er wordt overgegaan tot een schriftelijke stemming : de algemene vergadering verleent met 6.454,5/10.697,5 stemmen (66,62%) een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om de nodige studies te laten uitvoeren voor de aanpassing van de buitenparkings, niet voor de binnenparkeerplaatsen/garages.

Stemmen tegen : 3.234 aandelen (33,38%)

Ardans Jan Hendrik : 690, Bogaert - Colpin Louis : 1190, Boone : 540, Bruyninckx - Mattheus : 605, Callebaut - De Graeve Jan - Hildegard : 710, De Coster - Kiekens René : 1045, De Dycker - Van Den Berghe Tom : 1000, De Keyser Christine : 1100, De Keyser Melissa : 640, De Man Erwin : 690, De Smet Jurgen : 1730, De Spiegeleer Albert : 1310, De Vos - Beirens Marc : 570, Derde - Meert Steven : 990, Dolfen : 660, Electeur Marguerite : 1110, Garain Vera : 995, Ghislain Vanessa : 880, Goossens Marie-Anne : 1360, Imbrechts - Bruyninckx : 620, IMMO GILALS : 890, Lauwers-De Bruycker Kim-Sofie : 890, Lecocq Michaël : 720, Mertens Carine : 690, Passias Maria : 895, Sertijn - Sordo : 1150, Soltys Magda : 1100, Steenhaut Freddy : 1020, Temmerman Bernardine : 1015, Tolleneer Dirk : 1120, Van Cauwenberge - Boelaert Daniel : 1030, Van Cauwenbergh Marleen : 670, Wellekens : 665, Wellemans Sarah : 690, Wellemans - Troch : 1360

Onthouding : 1.009

Anno - Darragas : 700, De Schepper - Rutten : 1100, Decat Myriam : 800, Dewulf Anja : 1140, Dr. De Raeve Hendrik : 1020, Inerma : 1150, Laheye - Rampelberg Freddy - Lea : 2070, Mertens Simonne : 960, Potloot Liliane : 570, Van de Velde - Boterbergh : 580

10.3. Vernieuwen van de verlichting in de tuin (bijlage ALG) :

10.3.1. Bespreking en bepalen van de uit te voeren werken. (2/3^e meerderheid)

Naar aanleiding van inbraken in een aantal appartementen van Denderhof A met zicht op de Dender had de raad van mede-eigendom besloten bijkomende verlichting te plaatsen aan de brandweg bij de Dender.

De huidige (lage) verlichting van de tuin is +10 jaar oud. 18 armaturen van de tuin dienen te worden vernieuwd. De firma VDB project heeft hiervoor een offerte opgemaakt. Kostprijs 5.052,96 ex. BTW.

10.3.2. Toewijzing van de werken (volstreekte meerderheid) of verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen binnen een te bepalen budget. (2/3^e meerderheid)

De algemene vergadering beslist met 9.738/10.697,5 stemmen (91,03%) de tuinverlichting te vernieuwen en verleent een mandaat aan de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen.

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

Stemmen tegen : 959,5 aandelen (8,97%)

Boone : 540, Callebaut - De Graeve Jan - Hildegarde : 710, De Coster - Kiekens René : 1045, Ghislain Vanessa : 880, Goossens Marie-Anne : 1360, Lauwers-De Bruycker Kim-Sofie : 890, Van Cauwenbergh Marleen : 670, Van De Perre - Raes Dhr &/of Mw. André : 690, Van den Abeele Kris : 730, Van Den Cruyce - Heyvaert A - E : 1390, Van Den Steene Steven : 690

10.3.3. Bepalen financiering van de werken. (volstreckte meerderheid)

De algemene vergadering beslist met 10.697,5/10.697,5 stemmen de werken te financieren door middel van een opvraging van een bijkomende provisie bij de deelfases.

10.4. Afsluiting van de tuin tussen Denderhof en Pastorij :

10.4.1. Bespreking, en beslissing tot tussenkomst VME Denderhof in de helft van de kosten van de aanleg van de omheining tussen Denderhof en de Pastorij. (2/3^e meerderheid)

Na overleg met de administratie van stad Aalst en de kerkfabriek heeft de voorzitter van de raad van mede-eigendom bekomen dat de gebrekkige omheining tussen de pastorij en Denderhof zal worden vernieuwd op de voorwaarde dat de VME Denderhof in de helft van de kosten zou tussenkomen.

Kostprijs : nieuwe omheining (1/2^e van € 5.145 ex. BTW) + poort (1/2^e van € 2.730 ex. BTW) => € 4.072,5 ex. BTW.

De algemene vergadering beslist met 10.697,5/10.697,5 stemmen, de helft van de aanleg van de omheining tussen Denderhof en de pastortuin te betalen.

10.4.2. Bepalen financiering van de werken. (volstreckte meerderheid)

Met 10.697,5/10.697,5 stemmen beslist de algemene vergadering de werken te financieren met een opname uit de door de bouwheer betaalde provisie van € 20.000.

10.5. Bekrachtiging beslissing raad van mede-eigendom om de aangereden poort Denderhof garages C&D integraal te vervangen door een nieuwe poort van MIBA kostprijs : € 3.459,55 ex. BTW, waarbij € 3.000 is vergoed door de brandverzekering.

Met 10.697,5/10.697,5 stemmen bekrachtigt de algemene vergadering de beslissing van de raad van mede-eigendom om de beschadigde poort te vervangen door een poort van MIBA.

11. Bestemmingswijziging Denderhof D 08 van polyvalente ruimte naar handelspand, onder voorbehoud van goedkeuring binnen Denderhof D. (4/5^e meerderheid)

Zonder voorwerp gezien dit punt niet werd gestemd in Denderhof D.

12. Reglement interne orde (volstreckte meerderheid) :

12.1. Op vraag van een eigenaar plaatsen van een externe zonnewering op de velux dakramen, bepalen modaliteiten (bijlage ALG).

Met 10.697,5/10.697,5 stemmen beslist de algemene vergadering dat een externe zonnewering op de dakramen mag worden geplaatst. Toegelaten kleur Antraciet (RAL 7016).

Dit wordt opgenomen in het reglement van inwendige orde.

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

12.2. Goedkeuring procedure installatie warmtepompen/airco (bijlage ALG).

Met 10.697,5/10.697,5 stemmen keurt de algemene vergadering de voorgelegde procedure betreffende de installatie van warmtepompen/airco installatie goed. Hierbij kan enkel een rooster in de gevel worden aangebracht. De procedure wordt opgenomen in het reglement van inwendige orde. De kosten zijn ten laste van de aanvrager.

Aanpassing RIO : “Op de gevels en gemene delen mogen geen roosters, publiciteitsborden, koepels, tenten, antennes of welke ander voorwerp worden aangebracht, uitgezonderd afwijkingen die zijn toegestaan door een beslissing van de algemene vergadering.”

Toevoeging : “Per appartement kan een rooster worden aangebracht in de gevel van het gebouw voor de uitlaat van een airco installatie of warmtepomp. Het rooster wordt geplaatst in overleg met de raad van mede-eigendom over de locatie, grootte en uitzicht van het rooster om het uniform uitzicht van het gebouw te respecteren. De airco-installatie/warmtepomp mag niet aan de gevels van het gebouw worden geplaatst. De eigenaar en of bewoner dient zijn aanvraag tot het plaatsen van een rooster, schriftelijk over te maken aan de syndicus die de aanvraag zal voorleggen op de eerstvolgende bijeenkomst van de raad van mede-eigendom.”

12.3. Reglement gebruik elektrische laadpalen (bijlage ALG)

Zonder voorwerp gezien de stemming in punt 10.2 van deze vergadering.

13. Te nemen beslissingen op voorstel van de deelfases.

Deelvergadering Denderhof A om 9u00 :

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

De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars. 31 van de 83 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd die op hun beurt 2.921 aandelen van de 7.397 aandelen van de deelvereniging vertegenwoordigen.

Dhr. De Clippeleer Jan en dhr. Fux Guy worden met 2.921/2.921 stemmen aangeduid als stemopnemers van deze deelvergadering.

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

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

Met 2.921/2.921 stemmen wordt dhr. Marc De Jaeger aangeduid als voorzitter van de deelvergadering Denderhof A.

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

Met 2.921/2.921 stemmen wordt dhr. Oliver Tillie van BVBA E. Vanneste aangesteld als secretaris van de deelvergadering Denderhof A.

16. Rekeningen van Denderhof deelfase A van het boekjaar 01/09/2019 – 31/08/2020 en 01/09/2020 – 31/08/2021 :

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

De syndicus overloopt de afrekening van het boekjaar 01/09/2019 - 31/08/2020 en geeft uitleg waar gevraagd. Gemeenschappelijke kosten : € 106.641,91 (+ 0%) waarvan € 16.582,56 waterverbruik.

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
730.360.190



VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

- Aankoop van blusapparaten : € 1.615,35
- Herstellingen van de liften : € 2.211,70
- Herstellingen aan de ventilatie : € 3.094,93

De syndicus overloopt de afrekening van het boekjaar 01/09/2020 - 31/08/2021 en geeft uitleg waar gevraagd. Gemeenschappelijke kosten : € 102.342,80 (-4%) waarvan € 18.257,55 waterverbruik.

- Herstelling van de liften : € 2.812,30
- Leveren en plaatsen boiler water gemene delen : € 710,89

16.2. 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 en adviseert de vergadering om de rekeningen goed te keuren. Het verslag van de controle kan worden nagelezen op de website van de residentie.

16.3. Goedkeuring van de rekeningen. (volstreckte meerderheid)

Met 2.921/2.921 stemmen worden de rekeningen over de periode 01/09/2019 - 31/08/2020 goedgekeurd.

Met 2.921/2.921 stemmen worden de rekeningen over de periode 01/09/2020 - 31/08/2021 goedgekeurd.

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

Met 2.921/2.921 stemmen wordt de balans van het boekjaar 01/09/2019 - 31/08/2020 goedgekeurd.

Met 2.921/2.921 stemmen wordt de balans van het boekjaar 01/09/2020 - 31/08/2021 goedgekeurd.

16.5. Beslissing tot het verhogen van het werkkapitaal, voorstel : € 1,35/aandeel (10.000). (volstreckte meerderheid)

De vergadering beslist met 2.921/2.921 stemmen het werkkapitaal te verhogen met € 1,35/aandeel. De opgevraagde provisie van 27 september 2021 zal worden omgeboekt tot een verhoging van het werkkapitaal.

Dit wordt bekrachtigd tijdens de algemene vergadering met 10.697,5/10.697,5 van de stemmen.

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

17.1. Uitbreiding schoonmaakcontract met een jaarlijkse grote schoonmaakbeurt.

Met 2.921/2.921 stemmen beslist de algemene vergadering het schoonmaakcontract met AVS Clean uit te bereiden met een jaarlijkse grote schoonmaakbeurt, kostprijs : 1.443 ex. BTW.

De raad van mede-eigendom zal de schoonmaak van de gemene delen permanent opvolgen.

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

17.2. Onderschrijven onderhoudscontract van de poort met MIBA.

Met 2.921/2.921 stemmen beslist de algemene vergadering een onderhoudscontract met MIBA te onderschrijven voor het onderhoud van de poort, kostprijs : 175 ex. BTW.

17.3. Onderschrijven contract met ACS Fire voor nazicht blustoestellen en noodverlichting.

Met 2.921/2.921 stemmen beslist de algemene vergadering het onderhoud van de blustoestellen en de noodverlichting toe te wijzen aan ACS Fire, kostprijs :

- € 6 (ex. BTW) per blustoestel (Somati Fie : € 7,37 ex. BTW)
- € 9 (ex. BTW) per haspel (Somati Fie : € 12,92 ex. BTW)
- € 125 (ex. BTW) alle noodverlichtingen (Somati Fie : € 8,63 ex. BTW)

18. Goedkeuring van de begroting van de gewone werkingsmiddelen/buitengewone uitgaven van het boekjaar 01/09/2021 – 31/08/2022. (volstreekte meerderheid)

Met 2.921/2.921 stemmen keurt de deelvergadering de begroting van het boekjaar 01/09/2021 – 31/08/2022 goed.

Dit wordt bekrachtigd tijdens de algemene vergadering met 10.697,5/10.697,5 van de stemmen.

19. 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.

20. Kwijting aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris inzake de rekeningen voor het beheer van de laatste 2 boekjaren. (volstreekte meerderheid)

Met 2.921/2.921 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 de afgelopen boekjaren.

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

De deelvergadering verkiest met 2.921/2.921 stemmen :

Dhr. Matthys Arthur, dhr. De Neef Gustaaf, dhr. Van Cauwenberge Daniël, dhr. De Dycker Tom, mevr. Thys, mevr. Garain Vera en dhr. Fux Guy tot leden van de raad van mede-eigendom.

Voorzitter : De Jaeger Marc

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

22. 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)

Het reservekapitaal van deelgebouw Denderhof A bedraagt op heden **€ 83.334,03**.

Na overleg beslist de deelvergadering met 2.921/2.921 stemmen **€ 2** 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.

Dit wordt bekrachtigd tijdens de algemene vergadering met 10.697,5/10.697,5 van de stemmen.

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

23. Plaatsen van PVC lattenwerk onder de dakoverstekten (bijlage A) :

23.1. Bespreking en bepalen van de uit te voeren werken (2/3^e meerderheid)

Met 2.921/2.921 stemmen beslist de algemene vergadering om onder de dakoverstekten geen PVC lattenwerk te plaatsten en waar nodig de beschadigde houten planken te vervangen.

Indien de herstelling van de elastische voegen van de terrassen op het 2^e verdiep niet voldoende blijkt, kan worden overwogen om een epoxy vloer op de terrassen aan te brengen. Zo nodig zal dit ter goedkeuring worden voorgelegd op een volgende algemene vergadering.

23.2. Toewijzing van de werken (volstreekte meerderheid) of verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen binnen een te bepalen budget. (2/3^e meerderheid)

Zonder voorwerp gezien de stemming in punt 23.1

23.3. Bepalen financiering van de werken. (volstreekte meerderheid)

Zonder voorwerp gezien de stemming in punt 23.1

24. Schilderen van het houtwerk gevels (bijlage A) :

24.1. Bespreking en bepalen van de uit te voeren werken (2/3^e meerderheid)

Ontvangen offertes :

Verhodekor : € 52.174,81 (ex. BTW) -> **€ 55.305,30** (in. BTW)

Veldeman : € 56.504,00 (ex. BTW) -> **€ 59.894,24** (in. BTW)

Venneman : € 27.662,00 (ex. BTW) -> **€ 29.321,72** (in. BTW)

Met 2.921/2.921 stemmen beslist de algemene vergadering om het houtwerk van de gevels te laten schilderen. Hierbij zijn de ramen van de appartementen niet inbegrepen. De eigenaars staan hier zelf voor in.

24.2. Toewijzing van de werken (volstreekte meerderheid) of verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen binnen een te bepalen budget. (2/3^e meerderheid)

Met 2.921/2.921 stemmen beslist de algemene vergadering een mandaat te verlenen aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen aan de firma Venneman.

De eigenaars die hun ramen wensen te laten schilderen door de firma Venneman dienen dit voor 31 december 2021 te melden aan de syndicus (oliver@vcsyndic.be).

24.3. Bepalen financiering van de werken. (volstreekte meerderheid)

Met 2.921/2.921 stemmen beslist de algemene vergadering dat de werken worden gefinancierd met een opname uit het reservefonds.

25. Schilderen gemene delen binnen (plafonds, muren, deuren, ...) (bijlage A) :

25.1. Bespreking en bepalen van de uit te voeren werken. (2/3^e meerderheid)

Ontvangen offertes :

Verhodekor : geen offerte ontvangen

Veldeman :

Trapzalen : **€ 8.567,43 (in. BTW)**

Palliers : **€ 12.501,22 (in. BTW)**

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

Niveau -1 :	€ 8.034,57 (in. BTW)
Venneman :	
Trapzalen :	€ 12.917,24 (in. BTW)
Palliers :	€ 15.641,95 (in. BTW)
Niveau -1 :	€ incl. bij palliers+ 539,34

Met 2.921/2.921 stemmen beslist de algemene vergadering om de palliers van de verdiepingen, de gang niveau -1 en trapzalen van Denderhof A te schilderen.

25.2. Toewijzing van de werken (volstreckte meerderheid) of verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen binnen een te bepalen budget. (2/3^e meerderheid)

Met 2.921/2.921 stemmen beslist de algemene vergadering de werken toe te wijzen aan de firma Venneman.

25.3. Bepalen financiering van de werken. (volstreckte meerderheid)

Met 2.921/2.921 stemmen beslist de algemene vergadering dat de werken worden gefinancierd met een opname uit het reservefonds.

26. Ontmossen van de daken (bijlage A) :

26.1. Bespreking en bepalen van de uit te voeren werken. (2/3^e meerderheid)

Ontvangen offertes :

De Ontmossers :	€ 31.323 in. BTW
Mosman :	€ 15.676,70 in. BTW
TIP TOP Cleaning :	€ 15.289,44 in. BTW

Met 2.921/2.921 stemmen beslist de algemene vergadering om het dak van Denderhof A te ontmossen.

26.2. Toewijzing van de werken (volstreckte meerderheid) of verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen binnen een te bepalen budget. (2/3^e meerderheid)

Met 2.921/2.921 stemmen beslist de algemene vergadering de werken toe te wijzen aan Mosman.

26.3. Bepalen financiering van de werken. (volstreckte meerderheid)

Met 2.921/2.921 stemmen beslist de algemene vergadering dat de werken worden gefinancierd met een opname uit het reservefonds.

27. Installatie van een brandcentrale in de gemene delen (bijlage A):

27.1. Bespreking en bepalen van de uit te voeren werken (2/3^e meerderheid)

Ontvangen offerte van SOMATI FIE :

Somati Fie : installatie van 62 rookdetectoren met WIFI en locatieschakelaar :

€ 7.215,63 in. BTW

Jaarabonnement :

€ 2.214,30 in. BTW

Met 2.921/2.921 stemmen beslist de algemene vergadering om geen brandalarmcentrale te plaatsen in de gemene delen maar per gang een rookmelder te plaatsen die niet is gekoppeld aan een brandcentrale.

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

De syndicus herhaalt dat elk appartement over minimum 1^e geïnstalleerde rookmelder per verdiep te beschikken.

27.2. Toewijzing van de werken (volstreekte meerderheid) of verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen binnen een te bepalen budget. (2/3^e meerderheid)

Met 2.921/2.921 stemmen beslist de algemene vergadering een mandaat te verlenen aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen.

27.3. Bepalen financiering van de werken. (volstreekte meerderheid)

Met 2.921/2.921 stemmen beslist de algemene vergadering dat de werken worden gefinancierd met een opname uit het reservefonds.

28. Poblematiek van de geluidshinder poort :

28.1. Bespreking en bepalen van de uit te voeren werken (2/3^e meerderheid)

Met 2.921/2.921 stemmen beslist de algemene vergadering dat het gebruik van de gang tussen Denderhof A en Denderhof B zal worden gepromoot (aanbrengen van duidelijke pictogrammen e.d.).

28.2. Toewijzing van de werken (volstreekte meerderheid) of verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen binnen een te bepalen budget. (2/3^e meerderheid)

Met 2.921/2.921 stemmen beslist de algemene vergadering een mandaat toe te wijzen aan de leden van de raad van mede-eigendom om dit verder uit te voeren en uit te voeren.

29. Opmaak EPC gemene delen : bespreking en toewijzen van de werken(bijlage A) . (volstreekte meerderheid)

Ontvangen offertes :

- Feys Landmeter : **€ 500 ex. BTW**
- Keurhuis : € 175 + (€ 20 x 78) = **€ 1.735 ex. BTW**
- EPC Lochristi : € 345 + (€ 40 x 75) = **€ 3.345 ex. BTW**

Met 2.921/2.921 stemmen beslist de algemene vergadering de opmaak van het EPC van de gemene delen toe te wijzen aan : Feys Landmeter : **€ 500 ex. BTW**

30. Bespreking van de punten Denderhof Algemeen.

31. Rondvraag.

Deelvergadering Denderhof B om 9u00 :

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

De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars. 14 van de 27 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd die op hun beurt 1.156,5 aandelen van de 1.946 vertegenwoordigen.

Met 1.156,5/1.156,5 van de stemmen worden mevr. Cardot Pascale en mevr. Verhegge Kaat aangeduid als stemopnemer van deze vergadering.

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

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

32. Aanstelling van de voorzitter van de vergadering. (volstreckte meerderheid)

Met 1.156,5/1.156,5 van de stemmen wordt dhr. Patrick De Ryck aangeduid als voorzitter van de deelvergadering Denderhof B.

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

Met 1.156,5/1.156,5 van de stemmen wordt dhr. Buysens Chris van de BVBA E. Vanneste aangesteld als secretaris van de deelvergadering Denderhof B.

34. Rekeningen van Denderhof deelfase B van het boekjaar 01/09/2019 – 31/08/2020 en 01/09/2020 – 31/08/2021 :

34.1. 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 01/09/2019 - 31/08/2020. Gemeenschappelijke kosten : € 28.716,30 (+ 10 %) waarvan € 5660.63 waterverbruik.

- Noodverlichting in de trapzalen : € 1.057,44
- Herstellingen van de liften : € 711,16

De afrekening van het boekjaar 01/09/2020 - 31/08/2021. Gemeenschappelijke kosten : € 29.247,05 (+2%) waarvan € 6.044,50 waterverbruik.

- Herstelling van de liften : € 431,26

34.2. 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.

34.3. Goedkeuring van de afrekeningen van de gemeenschappelijke kosten. (volstreckte meerderheid)

Met 1.156,5/1.156,5 stemmen worden de rekeningen over de periode 01/09/2019 - 31/08/2020 goedgekeurd.

Met 1.156,5/1.156,5 stemmen worden de rekeningen over de periode 01/09/2020 - 31/08/2021 goedgekeurd.

34.4. Goedkeuring van de balansen. (volstreckte meerderheid)

Met 1.156,5/1.156,5 stemmen wordt de balans van het boekjaar 01/09/2019 - 31/08/2020 goedgekeurd.

Met 1.156,5/1.156,5 stemmen wordt de balans van het boekjaar 01/09/2020 - 31/08/2021 goedgekeurd.

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

35.1. Aanpassen van het contract met AVS Clean, uitbreiding contract met schoonmaak trapzaal.

Met 1.156,5/1.156,5 stemmen keurt de algemene vergadering de uitbreiding van het schoonmaakcontract met een maandelijkse schoonmaak van de trapzaal goed. Kostprijs : € 35 (ex. BTW).

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
730.360.190



VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

35.2. Onderschrijven contract met ACS Fire voor nazicht blustoestellen en noodverlichting.

Met 1.156,5/1.156,5 stemmen beslist de algemene vergadering het onderhoud van de blustoestellen en de noodverlichting toe te wijzen aan ACS Fire, kostprijs per jaar :

- € 5 (ex. BTW) per blustoestel (Somati Fie : € 7,37 ex. BTW)
- € 9 (ex. BTW) per haspel (Somati Fie : € 12,92 ex. BTW)
- € 125 (ex. BTW) alle noodverlichtingen (Somati Fie : € 8,63 ex. BTW).

De vergadering verzoekt de syndicus om deze werken enkel toe te kennen in dien het totaal bedrag kleiner is dan de factuur van Somati Fie (ter info kostprijs boekjaar 2018-2019 : €138,29, boekjaar 2020-2021 : € 114,18)

36. Goedkeuring van de begroting van de gewone werkingsmiddelen/ buitengewone uitgaven van het boekjaar 01/09/2021 – 31/08/2022.

Met 1.156,5/1.156,5 van de stemmen wordt de begroting van het boekjaar 01/09/2021 – 31/08/2022 goedgekeurd.

Dit wordt bekrachtigd tijdens de algemene vergadering met 10.697,5/10.697,5 van de stemmen.

37. 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.

38. Kwijting aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris inzake de rekeningen voor het beheer van de laatste 2 boekjaren. (volstrekke meerderheid)

Met 1.156,5/1.156,5 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 de afgelopen boekjaren.

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

De deelvergadering verkiest met 1.156,5/1.156,5 stemmen :

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

Voorzitter : mevr. Cardot Pascale

Dhr. De Ryck Patrick wordt met 1.156,5/1.156,5 stemmen aangesteld als commissaris inzake de rekeningen van Denderhof B.

Reservekapitaal : Het reservekapitaal van deelgebouw Denderhof B bedraagt op heden **€ 34.602,87**. Met 1.156,5/1.156,5 stemmen beslist de algemene vergadering **€ 3** per aandelen op te vragen ter aanvulling van het reservefonds. De opvraging zal samen met het verslag worden verzonden.

Dit wordt bekrachtigd tijdens de algemene vergadering met 10.697,5/10.697,5 van de stemmen.

40. Schilderen van het houtwerk gevels (bijlage B) :

40.1. Bespreking en bepalen van de uit te voeren werken (2/3^e meerderheid)

Ontvangen offertes :

- Verhodekor : € 32.591,29 (ex. BTW) -> **€ 34.546,77** (in. BTW)
- Veldeman : € 21.325,00 (ex. BTW) -> **€ 22.604,50** (in. BTW)

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
730.360.190



VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

- Venneman : € 18.415,00 (ex. BTW) -> **€ 19.519,50** (in. BTW)

Met 1.156,5/1.156,5 stemmen beslist de algemene vergadering om het houtwerk van de gevels te laten schilderen. Hierbij zijn de ramen van de appartementen niet inbegrepen. De eigenaar staat hier zelf voor in.

De syndicus zal samen met de leden van de raad van mede-eigendom nagaan of de eigenaars ook hun privatieve ramen moeten schilderen.

40.2. Toewijzing van de werken (volstreckte meerderheid) of verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen binnen een te bepalen budget. (2/3^e meerderheid)

Met 1.156,5/1.156,5 stemmen beslist de algemene vergadering om de werken toe te wijzen aan de firma Venneman.

40.3. Bepalen financiering van de werken. (volstreckte meerderheid)

Met 1.156,5/1.156,5 stemmen beslist de algemene vergadering dat de werken worden gefinancierd met een opname uit het reservefonds.

41. Ontmossen van de daken (bijlage B) :

41.1. Bespreking en bepalen van de uit te voeren werken (2/3^e meerderheid)

Ontvangen offertes :

De Ontmosser :	€ 9500,00 ex. BTW -> 10.070,00 in. BTW
Mosman :	€ 5685,45 ex. BTW -> 6.026,57 in. BTW
TIP TOP Cleaning :	€ 5880,00 ex. BTW -> 6.232,80 in. BTW

Met 1.156,5/1.156,5 stemmen beslist de algemene vergadering om het dak van Denderhof B te ontmossen.

41.2. Toewijzing van de werken (volstreckte meerderheid) of verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen binnen een te bepalen budget. (2/3^e meerderheid)

Met 1.156,5/1.156,5 stemmen beslist de algemene vergadering om de werken toe te wijzen aan "Mosman" in samenspraak met de andere gebouwen.

41.3. Bepalen financiering van de werken. (volstreckte meerderheid)

Met 1.156,5/1.156,5 stemmen beslist de algemene vergadering dat de werken worden gefinancierd met een opname uit het reservefonds.

42. Aanpassing/uniformisering naamplaatjes op de brievenbussen (bijlage B) :

42.1. Bespreking en bepalen van de uit te voeren werken (2/3^e meerderheid)

Vervangen van de huidige naamplaatjes met schuivers door gegraveerde naamplaatjes, ook voor de appartementen die worden verhuurd. Kostprijs : € 20 in. BTW per naamplaatje.

42.2. Toewijzing van de werken (volstreckte meerderheid) of verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen binnen een te bepalen budget. (2/3^e meerderheid)

Met 1.156,5/1.156,5 stemmen beslist de algemene vergadering de naamplaatjes te vervangen.

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
730.360.190



VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

- 42.3. Bepalen financiering van de werken. (volstreckte meerderheid)
Met 1.156,5/1.156,5 stemmen beslist de algemene vergadering dat de werken worden gefinancierd met een opname uit het werkkapitaal.
43. Vervangen bestaande verlichtingsarmaturen in de gemene delen (niet trapzaal) (bijlage B) :
- 43.1. Bespreking en bepalen van de uit te voeren werken (2/3^e meerderheid)
Vervangen van de huidige verlichtingsarmaturen met elk 2 spaarlampen door armaturen met ledverlichting. Kostprijs : 1.722 € ex. BTW -> € 1.825,32 in. BTW
- 43.2. Toewijzing van de werken (volstreckte meerderheid) of verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen binnen een te bepalen budget. (2/3^e meerderheid)
Met 1.156,5/1.156,5 stemmen beslist de algemene vergadering om de werken toe te wijzen aan VDB-Projects.
- 43.3. Bepalen financiering van de werken. (volstreckte meerderheid)
Met 1.156,5/1.156,5 stemmen beslist de algemene vergadering dat de werken worden gefinancierd met een opname uit het reservefonds.
44. Installatie van een brandcentrale in de gemene delen (bijlage B) :
- 44.1. Bespreking en bepalen van de uit te voeren werken (2/3^e meerderheid)
Ontvangen offerte van SOMATI FIE :
Somati Fie : installatie van 19 rookdetectoren met WIFI en locatieschakelaar :
€ 2.747, 52 in BTW
Jaarabonnement :
€ 1107,15 in BTW
Met 1.156,5/1.156,5 stemmen beslist de algemene vergadering om geen brandalarmcentrale te plaatsen in de gemene delen maar per gang een rookmelder te plaatsen die niet is gekoppeld aan een brandcentrale.
De syndicus herhaalt dat elk appartement over minimum 1^e geïnstalleerde rookmelder per verdiep te beschikken.
- 44.2. Toewijzing van de werken (volstreckte meerderheid) of verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen binnen een te bepalen budget. (2/3^e meerderheid)
Zonder voorwerp gezien de beslissing genomen onder punt 44.1
- 44.3. Bepalen financiering van de werken. (volstreckte meerderheid)
Zonder voorwerp gezien de beslissing genomen onder punt 44.1
45. Plaatsen van een nieuwe mat in de inkomhall (cfr Denderhof A en C) + onderschrijven onderhoudscontract voor de matten, bespreking en beslissing zie bijlage B (volstreckte meerderheid).
Met 1.156,5/1.156,5 stemmen beslist de algemene vergadering een nieuwe mat in de inkomhall te plaatsen en een onderhoudscontract voor de mat te onderschrijven. Kostprijs : € 242,93 eenmalig + € 48,72 per 4 weken (ex.BTW)

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

46. Opmaak EPC gemene delen : bespreking en toewijzen van de werken (bijlage B).(volstreckte meerderheid)

Ontvangen offertes :

- Feys Landmeter : **€ 500 ex. BTW**
- Keurhuis : € 175 + (€ 20 x 25) = **€ 675 ex. BTW**
- EPC Lochristi : € 345 + (€ 40 x 22) = **€ 1.225 ex. BTW**

Met 1.156,5/1.156,5 stemmen beslist de algemene vergadering de opmaak van het EPC van de gemene delen toe te wijzen aan : Feys Landmeter : **€ 500 ex. BTW**

47. Bespreking van de punten van Denderhof Algemeen.

48. Rondvraag.

Deelvergadering Denderhof C om 11u00 :

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

De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars. 24 van de 60 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd die op hun beurt 2.360 aandelen van de 5.600 vertegenwoordigen.

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

Dhr. Hendrickx Louis en dhr. Kestemont Michel worden met 2.360/2.360 van de stemmen aangesteld als stemopnemer.

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

Met 2.360/2.360 van de stemmen wordt dhr. Van Hove Willy aangeduid als voorzitter van de deelvergadering Denderhof C.

50. Aanstelling van de secretaris van de algemene vergadering. (volstreckte meerderheid)

Met 2.360/2.360 stemmen wordt dhr. Verriest van BVBA E. Vanneste aangesteld als secretaris van de deelvergadering Denderhof C.

51. Rekeningen van Denderhof deelfase C van het boekjaar 01/09/2019 – 31/08/2020 en 01/09/2020 – 3/08/2021 :

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

De syndicus overloopt de afrekening van het boekjaar 01/09/2019 - 31/08/2020 en geeft uitleg waar gevraagd. Gemeenschappelijke kosten : € 89.344,73 (+ 8%) waarvan € 13902,79 waterverbruik.

- Noodverlichting in de traphallen : € 4934,72
- Herstellingen aan de dakgoten : € 1.882,65

De syndicus overloopt de afrekening van het boekjaar 01/09/2020 - 31/08/2021 en geeft uitleg waar gevraagd. Gemeenschappelijke kosten : € 89.328,31 (-0%) waarvan € 17.082,94 waterverbruik.

- Herstelling van de liften : € 2.951,43

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

De commissaris inzake de rekeningen geeft een verslag van de controle van de rekeningen. Het verslag kan worden nagelezen op de website van de residentie.

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
730.360.190



VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

51.3. Goedkeuring van de afrekening van de gemeenschappelijke kosten. (volstreckte meerderheid)

Met 2.360/2.360 stemmen worden de rekeningen over de periode 01/09/2019 - 31/08/2020 goedgekeurd.

Met 2.360/2.360 stemmen worden de rekeningen over de periode 01/09/2020 - 31/08/2021 goedgekeurd.

51.4. Goedkeuring van de balans. (volstreckte meerderheid)

Met 2.360/2.360 stemmen wordt de balans van het boekjaar 01/09/2019 - 31/08/2020 goedgekeurd.

Met 2.360/2.360 stemmen wordt de balans van het boekjaar 01/09/2020 - 31/08/2021 goedgekeurd.

51.5. Beslissing tot verhoging van het werkkapitaal, voorstel : € 1,52/aandeel (€ 8.500). (volstreckte meerderheid)

De vergadering beslist met 2.360/2.360 stemmen het werkkapitaal te verhogen met € 1,52/aandeel. De opgevraagde provisie van 27 september 2021 zal worden omgeboekt tot een verhoging van het werkkapitaal.

Dit wordt bekrachtigd tijdens de algemene vergadering met 10.697,5/10.697,5 van de stemmen.

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

52.1. Uitbreiding contract schoonmaak met een jaarlijkse grote schoonmaakbeurt.

Met 2.360/2.360 stemmen beslist de algemene vergadering het bestaand schoonmaakcontract uit te breiden met een jaarlijkse éénmalige schoonmaak van de gemene delen.

52.2. Onderschrijven contract met ACS Fire voor nazicht blustoestellen en noodverlichting

Met 2.360/2.360 stemmen beslist de algemene vergadering het onderhoud van de blustoestellen en de noodverlichting toe te wijzen aan ACS Fire, kostprijs per jaar :

- € 5 (ex. BTW) per blustoestel (Somati Fie : € 7,37 ex. BTW)
- € 9 (ex. BTW) per haspel (Somati Fie : € 12,92 ex. BTW)
- € 125 (ex. BTW) alle noodverlichtingen (Somati Fie : € 8,63 ex. BTW)

52.3. Onderschrijven contract met De Lift voor het onderhoud van de liften

Met 2.360/2.360 stemmen beslist de algemene vergadering het onderhoud van de liften toe te wijzen aan de firma "De Lift".

- Onderhoud per lift : € 776,80 in. BTW + GSM abon. €90 in. BTW,
- Eenmalige aanpassing per lift GSM module : € 778,4 in; BTW

Huidig contract Schindler : ± 1.096,81 (in. BTW) per lift

53. Goedkeuring van de begroting van de gewone werkingsmiddelen/buitengewone uitgaven van het boekjaar 01/09/2021 – 31/08/2022. (volstreckte meerderheid).

Met 2.360/2.360 stemmen keurt de deelvergadering de begroting van het boekjaar 01/09/2021 – 31/08/2022 goed.

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

Dit wordt bekrachtigd tijdens de algemene vergadering met 10.697,5/10.697,5 van de stemmen.

54. Verlag 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.

55. 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 2.360/2.360 stemmen verleent de deelvergadering kwijting aan de syndicus, raad van mede-eigendom en de commissaris inzake de rekeningen voor het beheer van de afgelopen 2 boekjaren.

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

Met 2.360/2.360 stemmen verkiest de deelvergadering :

Dhr. Van Hove Willy, mevr. Du Rang Nicole, dhr. Van De Perre André, dhr. Mattens Roger, dhr. Volckaert Robin, en dhr. Van Mieghem Wilfried tot leden van de raad van mede-eigendom.

Voorzitter : dhr. Vanderstraeten

Dhr. Vanderstraeten Herman wordt met 2.360/2.360 van de stemmen aangesteld als commissaris inzake de rekeningen.

57. 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)

Het reservekapitaal van Denderhof C bedraagt op heden **€ 91.952,78**.

Met 2.360/2.360 stemmen beslist de deelvergadering Denderhof C, **€ 2** 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.

Dit wordt bekrachtigd tijdens de algemene vergadering met 10.697,5/10.697,5 van de stemmen.

58. Vervangen van de houten onderkant dak tussen 2^e en 3^e verdieping door PVC panelen(bijlage C).

58.1. Bespreking en bepalen van de uit te voeren werken. (2/3^e meerderheid)

Met 2.360/2.360 stemmen beslist de algemene vergadering om onder de dakoversteken geen PVC lattenwerk te plaatsten.

58.2. Toewijzing van de werken (volstreekte meerderheid) of verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen binnen een te bepalen budget. (2/3^e meerderheid)

Zonder voorwerp gezien de beslissing genomen onder punt 58.1.

58.3. Bepalen financiering van de werken. (volstreekte meerderheid)

Zonder voorwerp gezien de beslissing genomen onder punt 58.1.

59. Schilderen van het houtwerk gevels + gecementeerde gevel tuinniveau (bijlage C):

59.1. Bespreking en bepalen van de uit te voeren werken. (2/3^e meerderheid)

Ontvangen offertes schilderen houtwerk:

Verhodekor : € 61.221,90 (ex BTW) -> **€ 64.895,21** (in. BTW)

Veldeman : € 61.038,44 (ex BTW) -> **€ 64.700,75** (in BTW)

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
730.360.190



VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

Venneman : € 51.470,00 (ex BTW) -> **€ 54.558,20** (in BTW)

Ontvangen offerte schilderen cementering (-1) :

Verhodekor : € 8.417,71 (ex BTW) -> **€ 8.922,17** (in. BTW)

Met 2.360/2.360 stemmen beslist de algemene vergadering enkel waar noodzakelijke het houtwerk van de gevel te herschilderen en het cementwerk van de gevel te herstellen waar nodig en te herschilderen.

59.2. Toewijzing van de werken (volstreekte meerderheid) of verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen binnen een te bepalen budget. (2/3^e meerderheid)

Met 2.360/2.360 stemmen beslist de algemene vergadering een mandaat te verlenen aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen binnen het budget van Venneman (schilderen houtwerk gevels) en Verhodekor (schilderen cementering)

59.3. Bepalen financiering van de werken. (volstreekte meerderheid)

Met 2.360/2.360 stemmen beslist de algemene vergadering dat de werken worden gefinancierd met een opname uit het reservefonds.

60. Ontmossen van de daken (bijlage C) :

60.1. Bespreking en bepalen van de uit te voeren werken. (2/3^e meerderheid)

Ontvangen offertes :

De Ontmossers :	€ 30.528 in. BTW
Mosman :	€ 19.531,69 in. BTW
TIP TOP Cleaning :	€ 15.289,44 in. BTW

Met 2.360/2.360 stemmen beslist de algemene vergadering om het dak van Denderhof C te ontmossen.

60.2. Toewijzing van de werken (volstreekte meerderheid) of verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen binnen een te bepalen budget. (2/3^e meerderheid)

Met 2.360/2.360 stemmen beslist de algemene vergadering een mandaat te verlenen aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen binnen een budget van : € 25.000 in. BTW.

Te financieren via een opname uit het reservefonds.

61. Installatie van een brandcentrale in de gemene delen (bijlage C) :

61.1. Bespreking en bepalen van de uit te voeren werken. (2/3^e meerderheid)

Ontvangen offerte van SOMATI FIE :

Somati Fie : installatie van 62 rookdetectoren met WIFI en locatieschakelaar :

€ 7.215,63 in. BTW

Jaarabonnement :

€ 2.214,30 in. BTW

Met 2.360/2.360 stemmen beslist de algemene vergadering om geen brandalarmcentrale te plaatsten in de gemene delen maar wel rookmelders te plaatsen in de gemene delen.

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

Onafhankelijk van de beslissing van de algemene vergadering dient elk appartement over minimum 1^e geïnstalleerde rookmelder per verdiep te hebben.

- 61.2. Toewijzing van de werken (volstreckte meerderheid) of verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen binnen een te bepalen budget. (2/3^e meerderheid)

Met 2.360/2.360 stemmen beslist de algemene vergadering de werken zelf uit te voeren met enkele mede-eigenaars.

- 61.3. Bepalen financiering van de werken. (volstreckte meerderheid)

Met 2.360/2.360 stemmen beslist de algemene vergadering dat de werken worden gefinancierd met een opname uit het werkkapitaal.

62. Opmaak EPC gemene delen : bespreking en toewijzen van de werken (bijlage C) (volstreckte meerderheid)

Ontvangen offertes :

- Feys Landmeter : **€ 500 ex BTW**
- Keurhuis : € 175 + (€ 20 x 61) = **€ 1.395 ex BTW**
- EPC Lochristi : € 345 + (€ 40 x 58) = **€ 2.665 ex BTW**

Met 2.360/2.360 stemmen beslist de algemene vergadering de opmaak van het EPC van de gemene delen toe te wijzen aan : Feys Landmeter : **€ 500 ex BTW**

63. Bespreking van de punten van Denderhof Algemeen.

64. Rondvraag.

65. 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 10697,5/10697,5 van de stemmen beslist de algemene vergadering dat punten :

9.2 – 10.1 – 10.2.4 – 10.3 – 10.4 – 12.1 – 12.2 – 16.5 – 17.1 – 17.2 – 17.3 – 22 – 24 – 25 – 26 – 27- 29 – 35.1 -35.2 – 40 – 41 – 42 – 43 – 45 – 46 – 51.5 – 52.1 – 52.2 – 52.3 – 57 – 59 – 60 – 61 – 62

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

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

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



BVBA E.Vanneste
Syndicus

Voorzitter Algemene Vergadering
Van Hove Willy