

### PROCES-VERBAAL VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VAN WOENSDAG 1 SEPTEMBER 2021 RESIDENTIE FRANCK

Voor de start van de algemene vergadering legt de syndicus er nogmaals de nadruk op om de regels m.b.t. het Coronavirus te respecteren. De regels m.b.t. het Coronavirus werden reeds meegestuurd met de uitnodiging tot deze algemene vergadering.

#### Agendapunten:

0. **Aanwezigheidslijst + volmachten**

Er zijn 8 van de 8 eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd met een totaal van 1 000 aandelen op 1 000 aandelen. Zodoende kan er geldig en bindend worden beslist omtrent de punten vermeld op de dagorde.

1. **Verwelkoming door de syndicus**

De vergadering werd geopend om 18.05 uur en ging door in restaurant Braemhof (zaal gelijkvloers), Braemkasteelstraat 6 te 9050 Gentbrugge. De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars.

2. **Aanduiden van een stemopnemer + beslissing (1<sup>ste</sup> stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)**

De syndicus werd door de aanwezige mede-eigenaars verkozen tot stemopnemer van de algemene vergadering.

**Uitslag van de stemming: "Akkoord met kandidaat stemopnemer"**

- o Akkoord: 1 000 / 1 000 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 1 000 of 0%
- o Onthouding: 0

3. **Aanstelling secretaris van de algemene vergadering (2<sup>de</sup> stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)**

De syndicus werd verkozen tot secretaris van de algemene vergadering.

**Uitslag van de stemming: "Akkoord met kandidaat secretaris"**

- o Akkoord: 1 000 / 1 000 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 1 000 of 0%
- o Onthouding: 0

4. **Benoeming voorzitter van de algemene vergaderingen (3<sup>de</sup> stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)**

Dhr. De Bock werd verkozen tot voorzitter van de algemene vergadering voorzitter. Mandaat voor 1 jaar.

**Uitslag van de stemming: "Akkoord met kandidaat voorzitter"**

- o Akkoord: 1 000 / 1 000 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 1 000 of 0%
- o Onthouding: 0

5. **Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar 2020/2021 (01/06/2020 tot 31/05/2021) (4<sup>de</sup> stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)**

Op woensdag 09 juni 2021 werd de boekhouding van het afgelopen werkjaar (01/06/2020 tot 31/05/2021) extern en online nagekeken door de rekeningcommissaris dhr. De Bock. De afrekening werd als goedgekeurd bevonden en mocht verdeeld worden onder de mede-eigenaars.

Gebouw	Inkomsten	Uitgaven
Franck	9.248,00 Euro	6.901,08 Euro

Het saldo werd overgedragen naar het nieuwe boekjaar. De syndicus overloopt de afrekening.

Na vraagstelling van de eigenaars werd er over gegaan tot stemming. De boekhouding van het vorig werkjaar (01/06/2020 tot 31/05/2021) werd unaniem goedgekeurd.

**Uitslag van de stemming: “Akkoord met de boekhouding 01/06/2020 – 31/05/2021?”**

- Akkoord: 1 000 / 1 000 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 1 000 of 0%
- Onthouding: 0

**6. Bespreking + goedkeuring balans boekjaar 2020/2021 (01/06/2020 tot 31/05/2021) (5<sup>de</sup> stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)**

Op woensdag 09 juni 2021 werd de balans van het afgelopen werkjaar (01/06/2020 tot 31/05/2021) extern en online nagekeken door de rekeningcommissaris dhr. De Bock. De balans werd als goedgekeurd bevonden en mocht verdeeld worden onder de mede-eigenaars.

**Uitslag van de stemming: “Akkoord met goedkeuring balans 01/06/2020 – 31/05/2021?”**

- Akkoord: 1 000 / 1 000 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 1 000 of 0%
- Onthouding: 0

**7. Bespreking + goedkeuring begrotingsvoorstel werkjaar 2021/2022 (1/06/2021 tot 31/05/2022) (6<sup>de</sup> stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)**

Het begrotingsvoorstel 2021-2022 werd reeds opgestuurd naar de mede-eigenaars. Overlopen van deze kosten met de mede-eigenaars.

Er zal een bedrag van 6 416,00 euro opgevraagd worden voor de dekking van de normale werkingskosten. Te verdelen over 4 gelijke kwartaalopvragingen. Bijzondere kosten zullen afzonderlijk opgevraagd worden.

**Gelieve er rekening met te willen houden dat de kwartaalopvragingen gelijk lopen met de kwartalen van het boekjaar van het gebouw, niet met de kwartalen van het kalenderjaar.**

**Uitslag van de stemming: “Akkoord met begrotingsvoorstel 01/06/2021 – 31/05/2022?”**

- Akkoord: 1 000 / 1 000 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 1 000 of 0%
- Onthouding: 0

**8. Kwijting aan de syndicus voor werkjaar 2020 - 2021 (7<sup>de</sup> stembeurt / 50% +1 van de stemmen)**

Aangezien er geen schriftelijke opmerkingen over het beheer van de syndicus werden ontvangen werd er unaniem beslist decharge te geven voor zijn werk van 01/06/2020 tot 31/05/2021.

**Uitslag van de stemming: “Akkoord met decharge syndicus 01/06/2020 – 31/05/2021?”**

- Akkoord: 1 000 / 1 000 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 1 000 of 0%
- Onthouding: 0

**9. Kwijting aan de rekencommissaris voor werkjaar 2020 – 2021 (8<sup>ste</sup> stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)**

Aangezien er geen schriftelijke opmerkingen over het beheer van de rekencommissaris (Dhr. De Bock) werden ontvangen werd er unaniem beslist decharge te geven voor zijn werk van 01/06/2020 tot 31/05/2021.

**Uitslag van de stemming: “Akkoord met decharge rekencommissaris 01/06/2020 - 31/05/2021?”**

- Akkoord: 1 000 / 1 000 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 1 000 of 0%
- Onthouding: 0

**10. Bespreking + nemen van een beslissing ivm de oprichting raad van mede-eigendom (9<sup>de</sup> stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)**

**Oprichting van een raad van mede-eigendom:**

Door de vernieuwde wet op de mede-eigendom is het oprichten van een raad van mede-eigendom, bij een gebouw met minder dan 20 kavels, niet verplicht.

De raad van mede-eigendom dient geen 6-maandelijks verslag meer op te maken over de algemene toestand van het gebouw. Dit wordt sinds 01/01/2019 vervangen door een mondelinge toelichting tijdens de vergadering.

**Functie:**

De syndicus bijstaan bij het beheer van het gebouw. Doorgeven van problemen die zich voordoen in het gebouw.

**Uitslag van de stemming: “Akkoord met oprichting raad van mede-eigendom”**

- Akkoord met oprichting: 0 / 1 000 of 0%
- Niet akkoord oprichting: 1 000 / 1 000 of 100% (bvba Wout Maes 125 aandelen, Consoorten De Coensel 125 aandelen, De Bock 125 aandelen, Dubrulle-Van Hese 125 aandelen, Galle 125 aandelen, Verbeken-Daenens 125 aandelen, Vervoort 125 aandelen, Warlop 125 aandelen)
- Onthouding: 0

**11. Verkiezing leden raad van mede-eigendom (10<sup>de</sup> stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)**

Geen bespreking omwille van de beslissing agendapunt 10.

**12. Aanstelling rekeningcommissaris en bepalen van zijn opdracht (11<sup>de</sup> stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)**

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is (bv boekhouder, bedrijfsrevisor zijn voorbeelden van externe controleorganen). De essentie van de taak van de rekeningcommissaris is de inkomsten- en uitgavenposten te verifiëren tegen de facturen en rekeninguittreksels. De commissaris heeft een verifiërende en rapporterende rol ten aanzien van de Algemene Vergadering. Hij dient van zijn bevindingen een verslag uit te brengen aan de algemene vergadering.

**Keuze tussen interne controle of externe controle van de boekhouding.**

Voor interne controle van de boekhouding: 1 000 / 1 000 of 100%  
Tegen interne controle van de boekhouding 0 / 1 000 of 0%  
Onthouding: 0

De boekhouding van het gebouw zal door een mede-eigenaar gecontroleerd worden.

**Verkiezing kandidaten voor de post rekeningcommissaris:**

Dhr. De Bock stelt zich kandidaat voor deze functie

**Uitslag van de stemming: “Akkoord met kandidaat als rekeningcommissaris”**

- Akkoord: 1 000 / 1 000 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 1 000 of 0%
- Onthouding: 0

Dhr. De Bock werd verkozen tot rekeningcommissaris van het gebouw. De syndicus zal hem uitnodigingen op het einde van het boekjaar om over te gaan tot controle van de boekhouding. Hij zal hiervan verslag uitbrengen op de algemene vergadering van september 2022.

**13. Verlenging mandaat van de syndicus (12<sup>de</sup> stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)**

Het mandaat van Dhont Frederik gcv werd verlengd tot 15 september 2022.

**Uitslag van de stemming: “Akkoord verlenging mandaat van de syndicus”**

- Akkoord: 1 000 / 1 000 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 1 000 of 0%
- Onthouding: 0

**14. Bespreking + nemen van een beslissing aangaande het oprichten van het reservekapitaal (13<sup>de</sup> stembeurt / 20% van de stemmen)**

Het doel voor het aanleggen van een reservekapitaal is om het hoofd te kunnen bieden aan toekomstige grote verfraaiings-, renovatie- en grote herstellingswerken aan het gebouw.

Het reservekapitaal kan enkel worden aangewend voor werken de voorafgaandelijk door de algemene vergadering van mede-eigenaars werden goedgekeurd. In geval van eigendomsoverdracht (verkoop) van een kavel, blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

De aanwezige mede-eigenaars hebben besloten geen reservekapitaal aan te leggen.

**Uitslag van de stemming: “Akkoord oprichten reservekapitaal”**

- Akkoord met oprichting: 0 / 1 000 of 0%
- Niet akkoord oprichting: 1 000 / 1 000 of 100% (bvba Wout Maes 125 aandelen, Consoorten De Coensel 125 aandelen, De Bock 125 aandelen, Dubrulle-Van Hese 125 aandelen, Galle 125 aandelen, Verbeken-Daenens 125 aandelen, Vervoort 125 aandelen, Warlop 125 aandelen)
- Onthouding: 0

**15. Bespreking + nemen van een beslissing aangaande het vernieuwen van de gevelbekleding tussen de ramen/ erkers in de voorgevel. Zie offerte firma Cose (14<sup>de</sup> stembeurt / 2/3 van de stemmen)**

Sinds vorig jaar stellen zich in enkele appartementen problemen met waterinsijpeling via de ramen in de voorgevel.

Na het vervangen van de ramen in appartement 3 (mede-eigenaar De Coensel) bleek er ook waterinsijpeling door te komen van bovengelegen verdieping(en). Om de juiste oorzaak en de plaats van de insijpeling te achterhalen werd een lekzoekbedrijf aangesteld. Dit werd uitgevoerd door de firma De Woonstudie op 18/02/2021. Dit verslag werd ook naar alle mede-eigenaars doorgestuurd.

Er werd vastgesteld dat:

1. De siliconen rondom de ramen op 1<sup>ste</sup>, 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> verdieping zijn verouderd en aan vervanging toe.
2. De siliconen aan de raamonderdelen tussen de verdiepingen zijn eveneens verouderd en aan vervanging toe. Op één plaats is deze ook beschadigd, waardoor er regenwater kan binnensijpelen.

De syndicus voegt toe dat enkel deze appartementen gecontroleerd werden en dus de slijtage aan de siliconen hoogstwaarschijnlijk ook aan de andere ramen kan worden vastgesteld.

Rekening houdend met de bepalingen in de basisakte is punt 1 (zie hoger) een privaatief te dragen herstelling en kost.

Voor punt 2 (zie hoger) durven wij stellen dat dit onder het gemeenschappelijke valt, daar dit onderdeel uitmaakt van de gevel.

Er werden verschillende aannemers gecontacteerd met de vraag dit ter plaatse te bekijken en een offerte op te maken voor de herstelling/ vernieuwing van de raamdelen tussen de verdiepingen.

Uiteindelijk kon de syndicus één offerte ontvangen van de firma Cose. Alle andere aannemer gaven aan geen interesse te hebben.

Plaatsen van PVC plaatwerk (incl. afbraak, isolatie en afwerking)	1.350,00 euro (indien 6 stuks)
	1.850,00 euro (indien 1 stuk)
Vernieuwen dakbedekking boven de erkers met EPDM (incl. isoleren)	6.000,00 euro (2 stuks)

Na algemeen debat beslissen de mede-eigenaars unaniem dat men voorkeur geeft aan het behouden van het glas in de tussenstukken. Hierop nadien isoleren en afwerken met een PVC plaat en opnieuw opkitten. Dit dient eerst worden afgetoetst met de firma Cose. Indien dit mogelijk is zal een aangepaste offerte worden gevraagd. Mede-eigenaars zullen bijkomende aannemers/ leveranciers doorverwijzen naar de syndicus.

De syndicus wijst de mede-eigenaars erop dat het niet uitgesloten is dat de waterinsijpeling dor deze tussenstukken blijft komen.

**Uitslag van de stemming: “Akkoord met notulen agendapunt 15”**

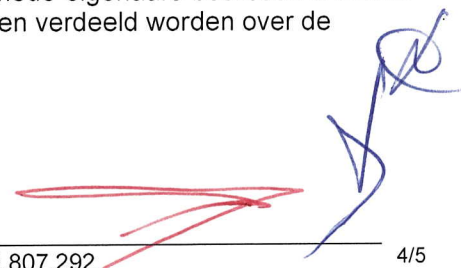
- Akkoord: 1 000 / 1 000 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 1 000 of 0%
- Onthouding: 0

**16. Bespreking + nemen van een beslissing aangaande de verdeling van de kosten onder agendapunt 15 (15<sup>de</sup> stembeurt / 4/5 van de stemmen)**

De mede-eigenaars beslissen unaniem dat iedere eigenaar zelf instaat voor het vervangen van de siliconen rondom de ramen van zijn appartement. Deze zijn immers privaatief. De mede-eigenaars beslissen unaniem dat de kosten van het vernieuwen van de raamonderdelen tussen de zullen verdeeld worden over de appartementen waarbij dit wordt vernieuwd.

**Uitslag van de stemming: “Akkoord met notulen agendapunt 16”**

- Akkoord: 1 000 / 1 000 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 1 000 of 0%
- Onthouding: 0



**17. Bespreking + nemen van een beslissing aangaande het vernieuwen van de dakbedekking boven de erkers in de voorgevel. Zie offerte firma Cose (16<sup>de</sup> stembest / 2/3 van de stemmen)**

De mede-eigenaars beslissen unaniem dat er voor het vernieuwen van de dakbedekking boven de ramen een bijkomende offerte zal worden opgevraagd bij dakwerkers. O.a. de firma's De Jaegher en De Vroe.

Offertes door te sturen naar de mede-eigenaars en te stemmen via schriftelijke enquête.

**Uitslag van de stemming: "Akkoord met notulen agendapunt 16"**

- o Akkoord: 1 000 / 1 000 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 1 000 of 0%
- o Onthouding: 0

**18. Evaluatie van de leveringscontracten**  
**Op basis van de facturen van 2020/2021**

Leverancier	Looptijd contract
<b>Elektriciteit</b>	
Engie Electrabel	jaarlijks opzegbaar
<b>Brandverzekering</b>	
Ag Insurance	Tot 31/12/2021 (jaarlijks opzegbaar)
<b>Septische put:</b>	
Aquajet Vlercik	jaarlijks opzegbaar
<b>Lift:</b>	
Verolift	jaarlijkse opzegbaar
BTV Verbrugghen	jaarlijks opzegbaar
<b>Schoonmaak</b>	
Interne poetsregeling	
<b>Nazicht brandblussers</b>	
Statamat	jaarlijks opzegbaar
<b>Watermeters</b>	
Farys	geen andere leverancier

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

**a) Voorwerpen op de gemeenschappelijke delen:**

Bij een recent bezoek aan het gebouw werd vastgesteld dat er op de gemeenschappelijke delen (overlopen traphal) aan meerdere appartementen heel wat voorwerpen staan. De syndicus wijst erop dat dit door de brandweer in het kader van de brandveiligheid niet wordt toegestaan. Zie ook art. 4 van het reglement van interne orde.

**b) Achtergevel gebouw:**

Dhr. Maes bracht de syndicus op de hoogte van enkele stukken afbrokkelend beton aan het terras (achtergevel gebouw). De syndicus adviseert de mede-eigenaars de aanstelling van een architect om een studie te maken van de achtergevel en te bepalen welke werken op termijn nodig zijn. De aanwezige mede-eigenaars gaan hiermee akkoord. Aangezien dhr. Maes niet fysiek aanwezig is zal deze zijn goedkeuring nog schriftelijk dienen te bevestigen aan de syndicus.

Dhr. Verbeke zal zijn schoonzoon (architect) contact laten opnemen met de syndicus. Indien deze hiervoor niet kan/ wenst in te staan dan mag de syndicus een architect aanstellen. Deze architect mag bij zijn analyse ook de staat van de voorgevel opnemen.

**c) Opkuis fietsenberging:**

Mede-eigenaars zullen onderling afspreken om de fietsenberging op te kuisen.

Ná elke agendapunt werd de notulering voorgelezen (tekst + stemresultaat). Nadien werd er pas overgaan tot het volgende agendapunt. Verder zijn er geen vragen/opmerkingen en sluit de syndicus de vergadering om 19.47 uur met een dankwoord aan alle aanwezigen voor hun inbreng en het betoonde vertrouwen

Voor de vereniging van mede-eigenaars Residentie Franck

Dhont Frederik Comm V.  
Dhont Frederik  
Syndicus