



PROCES-VERBAAL VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VAN DINSDAG 5 SEPTEMBER 2023 RESIDENTIE FRANCK

Agendapunten:

0. **Aanwezigheidslijst + volmachten**

Er zijn 7 van de 8 eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd met een totaal van 875 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 18.04 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^{ste} 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"

- Akkoord: 875 / 875 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 875 of 0%
- Onthouding: 0

3. **Aanstelling secretaris van de algemene vergadering (2^{de} stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)**

De syndicus werd verkozen tot secretaris van de algemene vergadering.

Uitslag van de stemming: "Akkoord met kandidaat secretaris"

- Akkoord: 875 / 875 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 875 of 0%
- Onthouding: 0

4. **Benoeming voorzitter van de algemene vergaderingen (3^{de} stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)**
Dhr. De Bock werd verkozen tot voorzitter van de algemene vergadering voorzitten. Mandaat voor 1 jaar.

Uitslag van de stemming: "Akkoord met kandidaat voorzitter"

- Akkoord: 875 / 875 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 875 of 0%
- Onthouding: 0

5. **Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar 2022/2023 (01/06/2022 tot 31/05/2023) (4^{de} stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)**

Op dinsdag 13 juni 2023 werd de boekhouding van het afgelopen werkjaar (01/06/2022 tot 31/05/2023) 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	7.261,24 Euro	7.064,26 Euro

Het saldo (o.a. €12 444,60 die reed werd opgevraagd voor de werken aan de erkers) 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 (01/06/2022 tot 31/05/2023) werd unaniem goedgekeurd.

Uitslag van de stemming: "Akkoord met de boekhouding 01/06/2022 – 31/05/2023?"

- Akkoord: 875 / 875 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 875 of 0%
- Onthouding: 0

6. Bespreking + goedkeuring balans boekjaar 2022/2023 (01/06/2022 tot 31/05/2023) (5^{de} stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)

Op dinsdag 13 juni 2023 werd de balans van het afgelopen werkjaar (01/06/2022 tot 31/05/2023) 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 01/06/2022 – 31/05/2023?"

- Akkoord: 875 / 875 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 875 of 0%
- Onthouding: 0

7. Bespreking + goedkeuring begrotingsvoorstel werkjaar 2023/2024 (1/06/2023 tot 31/05/2024) (6^{de} stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)

Het begrotingsvoorstel 2023-2024 werd reeds opgestuurd naar de mede-eigenaars. Overlopen van deze kosten met de mede-eigenaars.

Er zal een bedrag van 7 610,46 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 01/06/2023 – 31/05/2024?"

- Akkoord: 875 / 875 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 875 of 0%
- Onthouding: 0

8. Kwijting aan de syndicus voor werkjaar 2022 - 2023 (7^{de} 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 01/06/2022 tot 31/05/2023.

Uitslag van de stemming: "Akkoord met decharge syndicus 01/06/2022 – 31/05/2023?"

- Akkoord: 875 / 875 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 875 of 0%
- Onthouding: 0

9. Kwijting aan de rekencommissaris voor werkjaar 2022 – 2023 (8^{ste} 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 01/06/2022 tot 31/05/2023.

Uitslag van de stemming: "Akkoord met decharge rekencommissaris 01/06/2022 - 31/05/2023?"

- Akkoord: 875 / 875 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 875 of 0%
- Onthouding: 0

10. Bespreking + nemen van een beslissing ivm de oprichting raad van mede-eigendom (9^{de} 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 het niet oprichten van een raad van mede-eigendom"

- o Akkoord: 875 / 875 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 875 of 0%
- o Onthouding: 0

11. Verkiezing leden raad van mede-eigendom (10^{de} stembest / 50% + 1 van de stemmen)

Geen bespreking omwille van de beslissing agendapunt 10.

12. Aanstelling rekeningcommissaris en bepalen van zijn opdracht (11^{de} stembest / 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: 875 / 875 of 100%
Tegen interne controle van de boekhouding 0 / 875 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"

- o Akkoord: 875 / 875 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 875 of 0%
- o Onthouding: 0

Dhr. De Bock werd verkozen tot rekeningcommissaris van het gebouw. De syndicus zal hem uitnodigen 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 2024.

13. Verlenging mandaat van de syndicus (12^{de} stembest / 50% + 1 van de stemmen)

Het mandaat van Dhont Frederik gcv werd verlengd tot 15 september 2024. De betalende applicatie Dobby maakt deel uit van de dienstverlening.

Uitslag van de stemming: "Akkoord verlenging mandaat van de syndicus"

- o Akkoord: 875 / 875 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 875 of 0%
- o Onthouding: 0

14. Bespreking + nemen van een beslissing aangaande het oprichten van het reservekapitaal (13^{de} stembest / 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 die 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 met het niet oprichten van een reservekapitaal"

- o Akkoord: 875 / 875 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 875 of 0%
- o Onthouding: 0

15. Bespreking + nemen over de beslissing over het afboeken van de leverancier Coussement (14^{de} stembest / 50%+1 van de stemmen)

Op heden is er een openstaande aankoopfactuur van de firma Coussement, voor een bedrag van € 999,37 Dit voor het leveren en plaatsen van watertellersets in 2016.

Er dienden voor enkele appartementen nieuwe watermeters geplaatst te worden aangezien deze niet meer voldeden aan de toen geldende regels. 3 watermeters waren wel in orde maar Fays zou toen alles uitgebroken hebben. Gevolg; Coussement diende meer werken uit te voeren en toebehoren te bestellen, waardoor het bedrag op de factuur hoger was dan de goedgekeurde offerte.

De factuur werd destijds ingeboekt maar nog niet betaald, in afwachting van een verklaring door Fays en Coussement. Echter hebben wij hierover sindsdien geen nieuws meer mogen ontvangen.

Dit werd verwerkt in de boekhouding, doch is er nooit een betaling uitgevoerd.

Tot op heden kwamen er geen aanmaningen.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord dat mag afgeboekt worden, tegoed voor de VME.

Uitslag van de stemming: "Akkoord met notulen agendapunt 15"

- o Akkoord: 875 / 875 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 875 of 0%
- o Onthouding: 0

16. Bespreking + nemen over de beslissing over het verzwaren van de aansluiting elektriciteit + vernieuwen tellerbatterij (15^{de} stembest / 2/3 van de stemmen)

Agendapunt op vraag van een mede-eigenaar.

Voor de gerenoveerde appartementen is het vermogen dat op heden binnenkomt onvoldoende om op een comfortabele manier alle aanwezige elektrische toestellen in het appartement te gebruiken.

Er werd door een van de mede-eigenaars een verzwaaring aangevraagd bij Fluvius, doch is dit enkel mogelijk mits enkele werken aan de gemeenschappelijke delen.

Een deel van de noodzakelijke werken hiervoor zal door een elektricien moeten uitgevoerd worden (aan te stellen door de VME) en een deel door Fluvius. Ook voor de graafwerken voor de rooilijn dient de VME een aannemer aan te stellen.

De elektricien voert volgende opdrachten uit:

- * leveren en plaatsen nieuwe kabel
- * helpen slopen oude kasten
- * helpen plaatsen nieuwe tellerbatterij(en)
- * vernieuwen kabling + kastjes na de tellers (vóór aanvang van de werken)

Fluvius voert volgende opdrachten uit:

- * leveren en plaatsen nieuwe tellerbatterij(en)
- * afkoppelen bestaande aansluiting
- * maken nieuwe aansluiting op straat of via cabine
- * verplaatsen tellers naar nieuwe tellerbatterij

Graafwerk op het openbaar domein wordt uitgevoerd door Fluvius. Dit graafwerk kan reeds enkele werkdagen voor de afgesproken uitvoeringsdatum uitgevoerd worden.

De gasmeters worden digitaal gemaakt door Fluvius.

Offerte werken elektriciens:

- Roger Goethals → €2 213,70 excl. 6% btw
- De Decker → €1 835,84 excl. 6% btw
- ...

Offerte werken Fluvius

€1 111,38 (excl. btw)

Offerte graafwerken

- De Baets → € 9 770,00 excl. 6% BTW
- Ali Kazemi → € 2 030,00 excl. 6% BTW

Na algemeen debat beslist de algemene vergadering deze werken te laten uitvoeren.

Graafwerken uit te voeren door dhr. Kazemi, elektriciteitswerken door dhr. De Decker.

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

- o Akkoord: 750 / 750 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 750 of 0%
- o Onthouding: 125 (Vervoort 125 aandelen)

17. Bespreking + nemen van een beslissing over het al dan niet aanstellen van een architect voor het opmaken van een studie voor renovatie van de achtergevel/ balkons (16^{de} stemberecht / 50%+1 van de stemmen)

De syndicus verwijst hiervoor naar het verslag van de algemene vergadering van 1 september 2021, varia. En het verslag van de algemene vergadering van 1 september 2022, agendapunt 15.

De mede-eigenaars waren toen van oordeel dat er in dit dossier voorlopig geen stappen moesten ondernomen worden.

Op 18/07/2023 contacteerde mede-eigenaar mevrouw Warlop de syndicus met de melding dat er stukken van het balkon waren afgebroken.

Na algemeen debat beslist de algemene vergadering hiervoor voorlopig geen architect aan te stellen. Wel een advies te vragen aan de klusjesman (Ali) of er kan gecementeerd, geschilderd worden om het verouderingsproces te vertragen.

De afvoeren van de terrassen zijn privaatief – de eigenaars dienen deze zelf vrij te houden.

Uitslag van de stemming: "Akkoord met notulen agendapunt 17"

- o Akkoord: 875 / 875 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 875 of 0%
- o Onthouding: 0

18. Bespreking + nemen van een beslissing over het al dan vernieuwen van de regenafvoer ter hoogte van de achtergevel (17^{de} stemberecht / 2/3 van de stemmen)

De syndicus verwijst hiervoor naar het verslag van de algemene vergadering 1 september 2022, varia.

Voor deze werken werd een offerte aangevraagd bij de firma's De Vroe en De Jaeger Alain.

De Vroe → € 6 431,78 excl. 6% BTW

Afvoerbuizen in PVC (diameter 110 mm) + tapbuizen
Stelling links en rechts van de balkons.

De Jaeger Alain → € 1 914,00 excl. 6% BTW

Afvoerbuizen in PVC/pp diameter 100 mm (met beugels)

Na algemeen debat beslist de algemene vergadering deze werken voorlopig niet uit te voeren. Na te kijken op het appartement van dhr. Dubrulle door De Jaeger Alain of er een plaatselijke herstelling kan gedaan worden.

Dhr. De Jaeger dient ook de oorzaak van de vochtinsijpeling op de dakappartementen zo snel mogelijk aan te pakken. Gegevens van dhr. Dubrulle door te geven voor het maken van een afspraak.

Uitslag van de stemming: "Akkoord met notulen agendapunt 18"

- Akkoord: 875 / 875 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 875 of 0%
- Onthouding: 0

19. Evaluatie van de leveringscontracten
Op basis van de facturen van 2022/2023

Leverancier	Looptijd contract
Elektriciteit	
Engie Electrabel	31/12/2023 - jaarlijks opzegbaar
Brandverzekering	
AXA	Tot 31/12/2023 (jaarlijks opzegbaar)
Rechtsbijstand	
DAS	Tot 31/12/2023 (jaarlijks opzegbaar)
BA VME + rekeningcommissaris	
Baloise	Tot 31/12/2023 (jaarlijks opzegbaar)
Septische put:	
Aquajet Vlerick	jaarlijks opzegbaar
Lift:	
Verolift	jaarlijks opzegbaar
BTV Verbrugghen	jaarlijks opzegbaar
Schoonmaak	
Interne poetsregeling	
Nazicht brandblussers	
Statamat	jaarlijks opzegbaar
Watermeters	
Farys	geen andere leverancier

Alle leveranciers mogen aangesteld blijven.

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

a) Status werken erkers:

Op 17/01/2023 werden de geplande werken aan de erkers door de firma Cose uitgevoerd. Echter werden deze op verschillende vlakken niet op een correcte manier uitgevoerd. Waterdichtheid, slordige afwerking, geen uniforme afwerking...

Er werd een ingebrekestelling verzonden naar de firma Cose. Deze stelde na een afspraak ter plaatse met de syndicus en een van de mede-eigenaars volgende voor;

"Wij bevestigen nieuwe ALU platen in 1 stuk bovenop de bestaande platen. Ook links en rechts van de erker worden vlakke platen geplaatst.

Deze worden bevestigd met schroeven waarvan de koppen afgedekt worden met een PVC wit kapje.

De aansluitingen waar beide alu platen bijeenkomen worden afgewerkte met een alu hoekje van 30 mm op 30 mm

Bovenaan wordt alles gesiliconeerd. Onderaan blijft dit open omwille van het water en de condens.

Aan het einde van de werken zal er een rondgang met de aannemer doorgaan.

Dit voortel is voor de VME kosteloos."

Iedere mede-eigenaar verklaarde zich hiermee schriftelijk akkoord.

Deze aanpassingswerken zullen doorgaan op 20/09/2023 indien de vergunning door de stad Gent wordt goedgekeurd. Zoniet zal een andere datum gecommuniceerd worden.

b) Ramen voorgevel:

De ramen zijn privaat, doch is het uitzicht ervan gemeenschappelijk. De algemene regel is dat bij het vernieuwen de bestaande indeling en uitzicht moet bewaard blijven. Op heden is er reeds een afwijking op de bovenste verdieping links.

Mede-eigenaar mevr. Warlop wenst haar ramen te vernieuwen. De algemene vergadering gaat unaniem akkoord dat de balustrade in de breedte mag worden ingekort.

c) **Keukenafvoer appartementen links:**

Tijdens de renovatiewerken in het appartement van mevr. De Coensel werd vastgesteld dat er een klein lek zit op de afvoer van de keukens, ter hoogte van het appartement op het 3^{de} verdiep. De loodgieter van mevr. De Coensel deelde mee dat om voor elk appartement een correcte aansluiting te garanderen, de gemeenschappelijke afvoer volledig moet vernieuwd worden.

Dit houdt in dat er in de linkse appartementen de koker in de keukens moet opengebroken worden, van vloer tot plafond en een stuk van de vloer.

Prijs van dhr. Kockx:

- €40/ uur – naar schatting 30 uur nodig
 - Materiaal ca.€ 560,00
 - Verplaatsingskosten per dag (2x30 minuten =1uur) €40
- Prijzen excl. 6% BTW

De muren worden nadien gedicht met plaaster maar nog verder af te werken en de vloer wordt dichtgemaakt met chape.

Prijs temperatuur.expert:

- € 6 552,58 excl. 6% BTW

Men heeft recent een gelijklopend project gedaan waarbij men op de bestaande plaats de buis vervangen heeft. Men maakt gaten beneden en bovenaan, niet over de hele lengte van de muur.

Na algemeen debat gaat de algemene vergadering akkoord om in eerste instantie enkel de afloop te vernieuwen tussen 3^{de} verdieping en 1^{ste} verdieping. Indien tussen het gelijkvloers en het eerste toch nodig zou blijken kan dit ook uitgevoerd worden. Na of de blokpolis hierin tussenkomt. Mag door Dhr. Kockx uitgevoerd worden.

d) **Datum algemene vergadering 2024:**

De volgende statutaire algemene vergadering zal doorgaan op donderdag 12 september 2024. Eigenaars die niet aanwezig kunnen zijn kunnen steeds een volmacht geven aan een eigenaar die de vergadering wel zal bijwonen.

e) **Groenzone vooraan:**

Voorstel om dit eens te laten opkuisen. Na te vragen aan de klusjesman hoeveel het snoeien van de struik, reinigen tegels + opnieuw zand invoeren/ cementeren zou kosten. Door te sturen aan de mede-eigenaars.

f) **Nieuwe vloermatten inkomhal:**

Na alle werken mogen de vloermatten vervangen worden. Mag hetzelfde materiaal zijn als de huidige maar groter. Prijs op te vragen en door te sturen aan de mede-eigenaars.

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 20.19 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

Valentine Waurop



Robert Gatten

Annie Van Hese



Francis De Boer

verbeken



De Coensel

