



PROCES-VERBAAL VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VAN DONDERDAG 1 SEPTEMBER 2022 RESIDENTIE FRANCK

Agendapunten:

0. **Aanwezigheidslijst + volmachten**

Er zijn 6 van de 8 eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd met een totaal van 750 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^{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"

- o Akkoord: 750 / 750 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 750 of 0%
- o 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"

- o Akkoord: 750 / 750 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 750 of 0%
- o 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"

- o Akkoord: 750 / 750 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 750 of 0%
- o Onthouding: 0

5. **Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar 2021/2022 (01/06/2021 tot 31/05/2022) (4^{de} stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)**

Op zondag 03 juli 2022 werd de boekhouding van het afgelopen werkjaar (01/06/2021 tot 31/05/2022) 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	19.319,27 Euro	19.378,24 Euro

Het saldo (o.a. €12 903,27 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 (01/06/2021 tot 31/05/2022) werd unaniem goedgekeurd.

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

- o Akkoord: 750 / 750 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 750 of 0%
- o Onthouding: 0

6. Bespreking + goedkeuring balans boekjaar 2021/2022 (01/06/2021 tot 31/05/2022) (5^{de} stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)

Op zondag 03 juli 2022 werd de balans van het afgelopen werkjaar (01/06/2021 tot 31/05/2022) 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 01/06/2021 – 31/05/2022?”

- o Akkoord: 750 / 750 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 750 of 0%
- o Onthouding: 0

7. Bespreking + goedkeuring begrotingsvoorstel werkjaar 2022/2023 (1/06/2022 tot 31/05/2023) (6^{de} stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)

Het begrotingsvoorstel 2022-2023 werd reeds opgestuurd naar de mede-eigenaars. Overlopen van deze kosten met de mede-eigenaars.

Er zal een bedrag van 7 261,23 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 01/06/2022 – 31/05/2023?”

- o Akkoord: 750 / 750 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 750 of 0%
- o Onthouding: 0

8. Kwijting aan de syndicus voor werkjaar 2021 - 2022 (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 01/06/2021 tot 31/05/2022.

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

- o Akkoord: 750 / 750 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 750 of 0%
- o Onthouding: 0

9. Kwijting aan de rekencommissaris voor werkjaar 2021 – 2022 (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 01/06/2021 tot 31/05/2022.

Uitslag van de stemming: “Akkoord met decharge rekencommissaris 01/06/2021 - 31/05/2022?”

- o Akkoord: 750 / 750 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 750 of 0%
- o 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: 750 / 750 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 750 of 0%
- o Onthouding: 0

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

Geen bespreking omwille van de beslissing agendapunt 10.

12. Aanstelling rekeningcommissaris en bepalen van zijn opdracht (11^{de} 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: 750 / 750 of 100%
Tegen interne controle van de boekhouding 0 / 750 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: 750 / 750 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 750 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 2023.

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

Het mandaat van Dhont Frederik gcv werd verlengd tot 15 september 2023. De betalende applicatie Dobby maakt vanaf heden deel uit van de dienstverlening.

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

- o Akkoord: 750 / 750 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 750 of 0%
- o Onthouding: 0

14. Bespreking + nemen van een beslissing aangaande het oprichten van het reservekapitaal (13^{de} 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 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: 750 / 750 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 750 of 0%
- o Onthouding: 0

15. Bespreking + nemen over de beslissing over het al dan niet veranderen van verzekeringsmakelaar (14^{de} stembeurt / 50%+1 van de stemmen)

Dit punt op vraag van de mede-eigenaars.

Daar men niet tevreden is van de service van de huidige makelaar had men graag de samenwerking willen stopzetten.

De syndicus deelt mee dat men heel tevreden is van Groep Blancquaert. Daar is men specialist op het gebied van verzekering voor mede-eigendom.

Na algemeen debat beslist de algemene vergadering dat de overeenkomst met de huidige makelaar stop te zetten en een overeenkomst af te sluiten met Groep Blancquaert.

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

- o Akkoord: 750 / 750 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 750 of 0%
- o Onthouding: 0

16. Bespreking + nemen van een beslissing over het al dan niet veranderen van de verzekeringsmaatschappij. (15^{de} stembeurt / 50%+1 van de stemmen)

Dit punt ter uitbreiding van agendapunt 15.

Door de nieuwe makelaar wordt er het best een studie gemaakt van de bestaande polis. Dit om te zien of er geen betere polissen op de markt zijn.

Na algemeen debat beslist de algemene vergadering dat Groep Blancquaert een verzekeringsstudie mag opmaken.

De algemene vergadering geeft unaniem volmacht aan mede-eigenaars dhr. De Bock en Dhr. Galle om op basis van deze studie al dan niet de huidige verzekering (AG Insurance) op te zeggen en een nieuwe verzekering aan te gaan.

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

- o Akkoord: 750 / 750 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 750 of 0%
- o Onthouding: 0

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 (16^{de} stembeurt / 50%+1 van de stemmen)

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

Aan de achtergevel werd vastgesteld dat enkele stukken beton aan het terras van dhr. Maes waren afgebroken. De mede-eigenaars gingen akkoord met het aanstellen van een architect voor opmaak van een studie van de achtergevel, om te bepalen welke weken nodig zijn en binnen welke termijn.

Na de algemene vergadering van 2021 werd de syndicus door een van de mede-eigenaars verzocht hiervoor voorlopig geen actie te ondernemen. Vandaar werd dit als agendapunt opgenomen.

Na algemeen debat beslissen de aanwezige mede-eigenaars dat de achtergevels en balkons nog in voldoende goede staat zijn. Ter hoogte van het terras van dhr. Maes kan eventueel een plaatselijke herstelling worden uitgevoerd. In dit dossier dienen voorlopig geen stappen worden ondernomen.

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

- o Akkoord: 750 / 750 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 750 of 0%
- o Onthouding: 0

18. Evaluatie van de leveringscontracten
Op basis van de facturen van 2021/2022

Leverancier	Looptijd contract
Elektriciteit	
Engie Electrabel	31/12/2022 - jaarlijks opzegbaar
Brandverzekering	
Ag Insurance	Tot 31/12/2022 (jaarlijks opzegbaar)
Septische put:	
Aquajet Vlercik	jaarlijks opzegbaar
Lift:	
Verolift	jaarlijks opzegbaar
BTV Verbrugghen	jaarlijks opzegbaar
Schoonmaak	
Interne poetsregeling	
Nazicht brandblussers	
Statamat	jaarlijks opzegbaar
Watermeters	
Farys	geen andere leverancier

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

a) Asbestattest:

Vanaf 23 november 2022 geldt er een asbestinformatieplicht bij de verkoop van een pand met bouwjaar 2000 of ouder. Die zal gelden voor elke overdracht waarvan het compromis ondertekend wordt vanaf 23 november 2022.

Betreft het een appartement of een kavel binnen een gebouw in mede-eigendom, dan moeten er twee asbestattesten voorgelegd worden:

- (1) dat van de gemeenschappelijke delen en
- (2) dat van de individuele kavel.

Voor de gemeenschappelijke delen gelden de verplichting en de navenante informatieplicht evenwel pas vanaf 1 januari 2025. Vanaf 2032 moet elke eigenaar van een pand dat gebouwd is voor 2001 beschikken over een asbestattest.

b) Sleutelkluisje inkomhal:

Mede-eigenaars wensen in de inkomhal een sleutelkluisje te plaatsen met daarin een sleutel van de sasdeur. Dit dient een kluisje te zijn waarin de sleutel vasthangt met een koord zodat deze niet kan verdwijnen (zoals bij Air BNB). Eigenaars die niet aanwezig zijn op de algemene vergadering dienen hiermee wel akkoord te gaan.

Een van de mede-eigenaars zal de syndicus op de hoogte brengen waar dit kan komen.

c) Planning werken erkers:

De werken door de firma Cose aan de erkers zullen pas in de week van 14 november 2022 kunnen worden uitgevoerd wegens drukte binnen het bedrijf.

De werken aan de daken van de erkers door De Jaegher Alain kunnen eind september doorgaan. De mede-eigenaars zullen enkele dagen op voorhand verwittigd worden.

Gelieve er rekening meer te houden dat tijdens de werken de garages op het GLV niet toegankelijk zullen zijn.

d) Regenafvoer achtergevel:

Deze regenafvoer loopt door de terrassen en is aan renovatie toe. De syndicus zal een firma langs sturen om dit na te kijken en offerte op te maken.

e) Datum algemene vergadering 2023:

De volgende statutaire algemene vergadering zal doorgaan op dinsdag 5 september 2023. Eigenaars die niet aanwezig kunnen zijn kunnen steeds een volmacht geven aan een eigenaar die de vergadering wel zal bijwonen.

f) **Verbouwingen gebouw:**

De komende maanden zullen er verbouwingen doorgaan in de appartementen van mevr. Warlop (links 4^{de} verdieping) en mevr. De Coensel (links 2^{de} verdieping).

Dit zal enige (geluids)overlast met zich meebrengen. Problemen dienen steeds aan de syndicus worden gemeld.

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 19.37 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

