

GEMEENSCHAP VAN EIGENAARS - SAEFTINGHE – EDELINCK

VERSLAG VAN DE JAARLIJKSE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VAN
EIGENAARS GEHOUDEN TE ANTWERPEN OP 16/09/2022 TE 19.00 UUR.

DAGORDE :

1. Vaststelling van de aanwezigheden en het quorum.
2. Opening van de Algemene Vergadering door de voorzitter.
3. Goedkeuring van het verslag van de Algemene Vergadering van 12 september 2022.
4. Financieel Beheer :
 - a) goedkeuring van de afrekening van 2022 en 2023
 - b) bespreking van balanssituatie van 2023
 - c) openstaande klanten-leveranciers
 - d) budget 2024
 - e) vaststelling van de kwartaalvoorschotten voor 2024 en 2025
5. Goedkeuring van balans en kostenafrekening voor het jaar 2022 en 2023
6. Kwijting aan de raad van bestuur, de syndicus en de boekhouder voor het dagelijks, technisch en financieel beheer in het werkingsjaar 2022 en 2023
7. Ontslag en benoeming syndicus, bekrachtiging optreden in rechte van de syndicus.
8. Hervervkiezing van de Raad van Beheer en samenstelling.
9. Aanstelling commissaris van de rekeningen
10. Verhuur gemeenschappelijk appartement – stand van zaken
11. Verkoop gemeenschappelijk appartement
12. Reservefonds grote werken – aanleg + uit te voeren werken :

Vernieuwing dakbedekking Van Eycklei
Parlofonie Edelinckstraat
- 13) Dossier Mohammed
- 14) Allerlei –
 - Privatieve werken en diverse vragen
 - Evaluatie personeel in dienst
 - Nieuwe basisakte - stand van zaken
 - Toekenning beperkt budget voor dringende werken

De vergadering vangt aan op maandag 16 september 2024 te 19.15 uur en heeft plaats te Antwerpen in het Leonardo Hotel aan de Charlottalei 43-49.

1. Vaststelling van de aanwezigheden en het quorum.

De syndicus stelt vast dat er bij de aanvang van de vergadering 13 eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd zijn die samen 5.750 aandelen bezitten in de gemeenschap op een totaal van 10.000. De vergadering kan doorgaan vermits het quorum voldoende is. De syndicus gaat over tot de dagorde.

2. Opening van de Algemene Vergadering door de voorzitter.

De vergadering wordt voorgezeten door Dhr. Peterfreund als voorzitter, Dhr. Kalman als secretaris en stemopnemer en Dhr. Verbiest, fiscaal accountant, als stemopnemer.

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen namens hemzelf en de ganse Raad van Bestuur welkom op de vergadering.

De syndicus geeft het woord aan Verbiest Bart, fiscaal accountant, om namens de Raad van Bestuur, de vergadering verder af te handelen.



3. Goedkeuring van het verslag van de Algemene Vergadering van 12 september 2022.

De vergadering wordt gevraagd of er nog op- of aanmerkingen zijn aan het verslag van de vorige algemene vergadering van 12 september 2022.

Er zijn geen verdere op- of aanmerkingen aangaande het verslag van deze vergadering.

Er werden ook geen schriftelijke vragen gesteld om aanpassingen te doen aan het opgestelde verslag. Het verslag wordt aanvaard en goedgekeurd met 5.750 stemmen.

(tegen : - ; onthouding : -)

4. Financieel Beheer.

Daar waar nodig worden vragen beantwoord en uitleg gegeven.

a) goedkeuring van de afrekeningen van 2022 en 2023

De verschillende afrekeningen werden samen met detail van alle onkosten. De grootste bedragen worden nog even toegelicht en op bepaalde kosten wordt nog even in detail ingegaan.

De afrekeningen worden beide, na bespreking, goedgekeurd met 5.750 stemmen.

(tegen : - ; onthouding : -)

b) Bespreking van de balanssituatie van 2023

De balans van het jaar 2023 wordt per post overlopen en de eigenaars krijgen een kort overzicht van de belangrijkste cijfers. Het openstaand saldo van klanten is normaal op één uitzondering na waar de nodige opvolging reeds bezig is en waarvoor er tijdig zal opgetreden worden. Het dubieus dossier van Mohammed blijft een probleem en weliswaar kan een deel nog goed gemaakt worden door de verhuur van zijn parking, maar toch is er jaarlijks een bedrag dat verloren is. Er zijn voldoende middelen op de bank om aan alle lopende verplichtingen te voldoen. De kosten bedroegen 165.359,86 € en er waren 2.100,39 € opbrengsten. De dubieuze vorderingen werden voor 100% geprovisioneerd.

c) Openstaande klanten en leveranciers

De openstaande klantendossiers worden overlopen. De dossiers van openstaande eigenaars zijn goed onder controle. Het dossier Mohammed blijft een probleem zoals boven aangehaald.

d) Budget 2024

Het budget voor 2024 bedraagt 156.975,00 Eur en omvat alle te verwachten en budgeteerbare bedragen. Er werden wat aanpassingen gedaan om rekening te houden met de gewijzigde kosten van het gebouw en met de verschillende bedragen van de afgelopen jaren.

Er werd een kleiner bedrag opgenomen voor de uitgaven van gas. De enorme prijsstijgingen geven in de vorige jaren aanleiding tot een nooit geziene stijging van de kosten. We hopen met het voorzien bedrag van 45.000 € evenwel toe te komen.

Het budget van het jaar 2024 wordt goedgekeurd voor een bedrag van 156.975 € met 5.750 stemmen.

(tegen : - ; onthouding : -)

e) Vaststelling van de kwartaalvoorschotten voor 2024-2025

Op basis van het budget 2024 zou er een tekort zijn voor het jaar 2024 en met de opvragingen van 3,25 € per kwartaal en per aandeel in de gemeenschap zullen we wellicht niet toekomen en moet iedereen bijbetalen in de volgende afrekening over het jaar 2024.

De kwartaalvoorschotten van 3,25 € per kwartaal en per aandeel worden voor het jaar 2024 nog aangehouden zonder extra opvraging, het saldo zal in de jaarafrekening komen.

Voor het jaar 2025 zullen de kwartaalvoorschotten verhogen naar 4,00 € per kwartaal en per aandeel in de gemeenschap. Deze bedragen worden goedgekeurd met 5.750 stemmen.

(tegen : - ; onthouding : -)

5. Goedkeuring van balans en kostenafrekening voor de jaren 2022 en 2023

De balans en kostenafrekeningen van 2022 en 2023 worden goedgekeurd met 5.750 stemmen.

(tegen : - ; onthouding : -)



6. Kwijting aan de Raad van Beheer, de Syndicus en de Boekhouder voor het dagelijks, technisch en financieel beheer voor de werkingsjaren 2022 en 2023

De vergadering geeft met 5.750 stemmen kwijting aan de syndicus en de boekhouder voor hun mandaat voor de jaren 2022 en 2023.

(tegen : - ; onthouding : -)

De vergadering geeft met 5.750 stemmen kwijting aan de Raad van Beheer voor hun mandaat voor de jaren 2022 en 2023.

(tegen : - ; onthouding : -)

7. Ontslag en benoeming syndicus

De heer Kalman werd onlangs benoemd in een bijzondere algemene vergadering nadat de heer Pienica zijn ontslag had gegeven. De vergadering verlengt het mandaat van de heer Kalman tot aan de volgende jaarvergadering. De heer Peterfreund zal hem bijstaan bij de uitvoering van zijn taken.

De syndicus wordt benoemd met 5.750 stemmen.

(tegen : - ; onthouding : -)

Zijn mandaat is onbezoldigd. Een onkostenvergoeding van dezelfde grootte als voorheen zal worden toegekend.

De Algemene Vergadering machtigt de syndicus om in eigen naam, doch voor rekening van de Vereniging van mede-eigenaars, op te treden als eiser of als verweerder in alle aangelegenheden die de Vereniging van mede-eigenaars aanbelangen, dit alles zowel voor de Rechtbanken als in arbitrage.

8. Herverkiezing van de Raad van Beheer en samenstelling

De bestaande Raad van Beheer wordt ontbonden. Er is geen nieuwe kandidatuur. Worden aldus met éénparigheid van stemmen benoemd tot leden van de Raad van Beheer tot aan de volgende jaarlijkse Algemene Vergadering :

- Dhr. De Daele – Voorzitter
- Dhr. Pienica – Syndicus
- Dhr. Foerster – Bestuurder
- Mevr. Kalman – Bestuurder
- Dhr. Braun – Bestuurder
- Dhr. Van den Abbeele – Bestuurder
- Mevr. Van Den Broeck – Bestuurder

De vergadering stemt hiermee in met 5.750 stemmen.

(tegen : - ; onthouding : -)

9. Aanstelling commissaris van de rekeningen

De vergadering beslist om het mandaat van commissaris van de rekeningen aan Dhr Peterfreund toe te wijzen. Zijn mandaat zal ingaan vanaf het inwerking treden van de nieuwe basisakte.

De vergadering beslist daartoe met 5.750 stemmen.

(tegen : - ; onthouding : -)

10. Verhuring gemeenschappelijk appartement – stand van zaken

Het appartement is nog steeds verhuurd en de huurder betaalt correct de gevraagde huur en de onkosten. De huur werd nog nooit aan de index aangepast. De vergadering vraagt om het huurbedrag te indexeren vanaf de eerstvolgende vervaldag.

De vergadering neemt kennis van het feit dat de betaalde huurgelden nog steeds aan het reservefonds worden toegewezen en dit ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van 2009.



te stellen, ook naar gevolgschade toe. In afwachting van de uitkomst van dit bezoek van de expert zal hij evenwel reeds contact opnemen met een firma die dakwerken doet. Bedoeling is om na te kijken of er een probleem is op het dak en bovendien ook vragen om een offerte voor de vernieuwing en eventuele isolatie van het ganse dak.

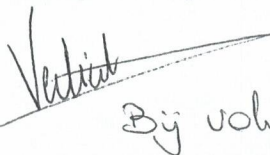
Dit zal ons de mogelijkheid geven om sneller te kunnen inspelen na het bezoek van de expert.

De evaluatie van Fernando komt ter discussie, de meeste zijn tevreden van zijn werk. Hij werkt nu als gepensioneerde en blijft voorlopig hetzelfde werk doen en hetzelfde loon ontvangen. Het is niet mogelijk om hem per uur te betalen en dan nog in functie van een wisselend uurschema.

Er zijn geen meldingen van privatieve werken.

Er zijn geen verdere punten meer te bespreken onder allerlei en de voorzitter sluit de vergadering. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer blijven om de stemmen te tellen en het verslag op te maken.

Antwerpen, 16 september 2024


Bij volmacht

Peterfreund
Voorzitter

Kalman
Secretaris