Vereniging van Mede-Eigenaars

ZWEDEN

Scandinaviëstraat 1 - 224
9000 Gent
KBO: 0850.407.908
Bank: BE49068249895871 BIC: GKCCBEBB

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

Syndic

QUALITY BEHEER Vander Cruyssen

Scheldedreef 4 bus 01
9230 Wetteren
Tel: 09/366 69 98
BIV: 500.496

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 09-11-2023 om 18:30

ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	142	Van totaal	211		
Aandelen aanwezig	6785	Van totaal	10000	Aandelen %	67.85%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr	*Agendapunt*
0	Onthaal - Volmachten - Quorum.

142 van de 211 mede-eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd, aldus 67,30%.
Zij vertegenwoordigen samen 6.785 van de 10.000 aandelen, aldus 67,85%.

Het quorum werd bereikt. De Algemene Vergadering is rechtsgeldig en kan beslissen over alle punten op de agenda.

		Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
1	Benoeming voorzitter van de Algemene Vergadering.	6.112	229	444

Telling 6112 van 6341 ***Resultaat*** 96,4 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

$ wordt benoemd tot voorzitter van de Algemene Vergadering.

		Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
2	Aanstellen secretaris van de Algemene Vergadering.	5.782	559	444

Telling 5782 van 6341 ***Resultaat*** 91,2 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

De syndicus wordt benoemd tot secretaris van de Algemene Vergadering.

		Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
3	Goedkeuring van de afrekeningen (boekjaar 01.06.2022 t.e.m. 31.05.2023).	4.568	1.404	813

Telling 4568 van 5972 ***Resultaat*** 76,5 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

Belangrijke opmerking: de afrekeningen werden opgemaakt door de huidige syndicus: Quality Beheer Vander Cruyssen. Echter vielen 205 van de 365 dagen van dit boekjaar tijdens het beheer van de vorige syndicus.

De syndicus geeft de nodige toelichting over de afrekeningen:

- Er werden door de vorige syndicus zeer hoge bedragen uitgegeven m.b.t. $ (de syndicus maakt tevens melding dat deze persoon niet werd aangesteld na goedkeuring van de Algemene Vergadering, zoals wettelijk verplicht);
- er werden door de vorige syndicus zeer hoge bedragen uitgegeven m.b.t. de liften (deze werken bleken echter wel noodzakelijk te zijn);
- de betalingsachterstand aan de leveranciers van EUR 405.000,00 werd op datum van de vergadering reeds afgebouwd naar EUR 150.000,00
- bij aanvang van het mandaat van Quality Beheer stond er slechts EUR 79.000,00 op de spaarrekening. Op datum van de vergadering bedroeg het saldo reeds EUR 150.000,00;
- het saldo van de debiteuren werd tijdens het boekjaar afgebouwd met EUR 90.000,00 door de huidige syndicus;
- $ maakt misbruik van hun monopoliepositie.

De rekeningcommissaris, $, bezorgde het volgende verslag aan de syndicus:

"Verslag rekeningcommissaris voor de periode 01.06.2022 tot en met 31.05.2023 onder syndicus Immob (tot 21.12.2022) en syndicus Quality Beheer Vander Cruyssen.

De rekeningcommissaris zat samen met $, voor Quality Beheer Vander Cruyssen, op 03.11.2023.

Volgende overzichten, opgemaakt door Quality Beheer Vander Cruyssen aan de hand van de dossiers van Immob en de eigen dossiers van Quality Beheer Vander Cruyssen, werden overgemaakt aan de rekeningcommissaris:

- Balans van 01.06.2021 tot 31.05.2022
- Balans van 01.06.2022 tot 31.05.2023
- Vereenvoudigde balans op 31.05.2023
- Lijst van de kostenstukken

De rekeningcommissaris vroeg de rekeninguittreksels op van 01.06.2022 en 31.05.2023. Deze werden ontvangen op 06.11.2023, de laatste was een berekening uit een voorlopig afschrift.

De rekeningcommissaris nam steekproeven facturen uit de hierboven vermelde facturenlijst, bij enkele facturen zal de rekeningcommissaris nog de stukken moeten kunnen bekijken.

Als rekeningcommisaris stel ik vast dat het reservekapitaal EUR 273.739,00 is maar er staat slechts EUR 125.000,00 op de rekening.

Het bedrag van de debiteuren is hoog, waarschijnlijk omdat er op het moment van het opmaken van de balans nog geen provisies werden betaald, de rekeningcomissaris zal later samenzitten met de syndicus voor een huidige stand van zaken.

Als rekeningcommissaris moet ik waarschuwen dat dubieuze debiteuren geen garantie op een terugvordering zijn.

De rekeningcomissaris vraagt een evaluatie van de lopende contracten op te nemen in de volgende algemene vergadering.

De rekeningcommissaris vraagt aan de raad van mede-eigendom om een (omstandig) jaarverslag op te stellen voor de volgende algemene vergadering.

Conclusie:
- De rekeningcommissaris geeft het advies om geen kwijting te verlenen aan de vorige syndicus.
- De rekeningcommissaris geeft het advies om kwijting te verlenen aan de huidige syndicus.

De rekeningcommissaris vraagt kwijting voor zijn verslag aan de algemene vergadering."

De mede-eigenaars keuren de (individuele) afrekeningen goed. De mede-eigenaars met een "te betalen" bedrag dienen dit te volstorten op rekening BE49 0682 4989 5871 op naam van "VME Zweden", vóór *dd.* 31.12.2023.

4 Goedkeuring van de balans (boekjaar 01.06.2022 t.e.m. 31.05.2023).

Akkoord	***Niet akkrd***	***Onthouding***
4.890	1.082	813

Telling 4890 van 5972 ***Resultaat*** 81,9 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

De syndicus legt de balans (*dd.* 31.05.2023) voor aan de aanwezige mede-eigenaars en geeft de nodige toelichting.

De mede-eigenaars keuren de balans goed.

5 Kwijting aan de vorige syndicus (Immob) (t.e.m. 21.12.2022).

Akkoord	***Niet akkrd***	***Onthouding***
544	5.912	279

Telling 544 van 6456 ***Resultaat*** 8,4 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Verworpen

Niet akkoord:

Onthouding van:

Het beheer van de vorige syndicus, Immob, liep t.e.m. *dd.* 21.12.2022. De mede-eigenaars verlenen geen kwijting aan de vorige syndicus.

		Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
6	Kwijting aan de huidige syndicus (Quality Beheer Vander Cruyssen) (vanaf 22.12.2022).	5.428	780	527

Telling 5428 van 6208 ***Resultaat*** 87,4 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

Het beheer van de huidige syndicus, Quality Beheer Vander Cruyssen, loopt vanaf*dd.* 22.12.2022. De mede-eigenaars verlenen kwijting aan de huidige syndicus.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
7	Kwijting aan de rekeningcommissaris (PENSIS Ralph) (boekjaar 01.06.2022 t.e.m. 31.05.2023).	5.387	781	617

Telling 5387 van 6168 ***Resultaat*** 87,3 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

De mede-eigenaars verlenen kwijting aan rekeningcommissaris $ voor boekjaar 01.06.2022 t.e.m. 31.05.2023.

8 Aanstellen rekeningcommissaris (boekjaar 01.06.2023 t.e.m. 31.05.2024).

De kandidaat met de meeste stemmen (%) wordt aangesteld als rekeningcommissaris voor boekjaar 01.06.2023 t.e.m. 31.05.2024. Een minimaal resultaat van 50%+1 is vereist.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
8.1	$	5.948	403	434

Telling 5948 van 6351 ***Resultaat*** 93,7 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

5.948 van de 6.351 aandelen brengen een stem uit aan $ (93,65%). $ krijgt de meeste voorkeurstemmen van alle kandidaten en wordt aangesteld als rekeningcommissaris voor boekjaar 01.06.2023 t.e.m. 31.05.2024.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
8.2	.....	1.064	700	5.021

Telling 1064 van 1764 ***Resultaat*** 60,3 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

Er waren geen andere kandidaten m.b.t. de aanstelling van de rekeningcommissaris. Agendapunt 8.2 en diens stemmingsresultaten zijn dus nietig.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
9	Goedkeuring voorgestelde begroting en daaraan gekoppelde provisies.	3.063	3.181	541

Telling 3063 van 6244 ***Resultaat*** 49,1 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Verworpen

De syndicus stelt een begroting van EUR 1.026.600,00 voor m.b.t. de gewone kosten voor boekjaar 01.06.2023 t.e.m. 31.05.2024. Op basis van deze begroting wordt voorgesteld om de maandelijkse provisies te verhogen naar EUR 8,56 per aandeel (actueel EUR 7,40 per aandeel).

De syndicus waarschuwt de mede-eigenaars voor een "opleg" bij de afrekening van boekjaar 01.06.2023 t.e.m. 31.05.2024, indien de mede-eigenaars dit agendapunt zouden afkeuren.

3.063 van de 6.244 aandelen gaan akkoord met dit agendapunt (49,06%). Gezien de wet een meerderheid van 50%+1 voorziet voor dit agendapunt, wordt dit agendapunt niet goedgekeurd. De maandelijkse provisies van EUR 7,40 per maand blijven behouden.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
10	Aanleg Reservekapitaal (minimum 5% begroting) (wettelijke verplichting - af te keuren met 4/5e-meerderheid).	1.612	4.407	766

Telling 1612 van 6019 ***Resultaat*** 26,8 % ***Aandelen vereist*** 4/5 ***Besluit*** Verworpen

De syndicus stelt voor om EUR 54.215,00 toe te voegen aan het reservekapitaal. Actueel bedraagt het reservekapitaal EUR 273.072,77, aldus EUR 272.794,69 overeenkomstig met de balans van *dd.* 31.05.2023, verhoogd met EUR 278,08, aldus de verworven interesten op het kapitaal vanaf *dd.* 01.06.2023 t.e.m. *dd.* 09.11.2023.

Indien de vereniging van mede-eigenaars niet zou beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen, dan wordt het reservekapitaal verhoogd met EUR 54.215,00, naar het totaal van EUR 327.287,77.

1.612 van de 6.019 aandelen gaan akkoord met dit agendapunt (26,78%). De wet voorziet echter dat de vereniging van mede-eigenaars uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal moet aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een vier vijfde meerderheid van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen (Artikel 3.86, Burgerlijk Wetboek).

De meerderheid van vier vijfde van de stemmen om niet te moeten sparen wordt niet bereikt (73,22%). Hierdoor is de vereniging van mede-eigenaars wettelijk verplicht om te sparen.

De syndicus zal een totale provisie van EUR 54.215,00 opvragen ter aanvulling van het reservekapitaal.

11 Aanstellen raad van mede-eigendom (5 leden).

De vijf kandidaten met de meeste stemmen (%) worden aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom. Een minimaal resultaat van 50%+1 is vereist.

		Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
11.1	$	4.736	796	1.160

Telling

Er waren geen andere kandidaten m.b.t. de aanstelling van de leden van de raad van mede-eigendom. Agendapunt 11.8 en diens stemmingsresultaten zijn dus nietig.

		Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
12	Plaatsing ondergrondse containers (Ivago).	3.033	2.879	873

Telling 3033 van 5912 ***Resultaat*** 51,3 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Verworpen

Er wordt voorgesteld om ondergrondse containers te laten plaatsen met betrekking tot de verwerking van het huishoudelijk afval: restafval, PMD, GFT, glas, papier/karton. De bewoners kunnen de verwerking betalen met hun IVAGO-kaart. Bij uitvoering dienen enkele parkeerplaatsen te verdwijnen. Na onderhandeling tussen IVAGO en de syndicus besloot IVAGO om deels tussen te komen in de kostprijs. De containers zouden dan enkel gebruikt mogen worden door bewoners van Residentie Zweden.

Kostprijs (exclusief btw)	EUR 96.609,57
Aangevraagde subsidie OVAM	- EUR 48.304,79
Subtotaal	EUR 48.304,78
Reserve onvoorziene kosten	EUR 4.830,48
Totaal exclusief btw	EUR 53.135,26
21% btw	EUR 11.158,41
Totaal inclusief btw	EUR 64.293,67
Aangevraagde tussenkomst IVAGO	- EUR 32.146,83
Totale kost Residentie Zweden	**EUR 32.146,84**

3.033 van de 5.912 aandelen gaan akkoord met dit agendapunt (51,30%). De wet voorziet echter een meerderheid van 2/3 voor de goedkeuring van dergelijke werken. De meerderheid van 2/3 wordt niet bereikt, waardoor er geen goedkeuring is voor dit agendapunt.

13	Vernieuwing leidingen/stookplaats.	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		4.817	1.517	451

Telling 4817 van 6334 ***Resultaat*** 76,0 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

- Bij goedkeuring zal de offerte met de meeste voorkeurstemmen (%) goedgekeurd worden;
- bij goedkeuring zal de syndicus de mondelinge overeenkomst met Equans opzeggen (maximaal zes maanden opzegtermijn);
- bij goedkeuring wordt de syndicus gemandateerd tot uitvoering van alle noodzakelijke en wettelijke verplichtingen/taken *(Stad Gent, Fluvius (m.b.t. aansluiting aardgas), ... - niet limitatief)*;
- bij goedkeuring dragen de mede-eigenaars die kiezen voor een warmtepomp 100% bij tot de vernieuwing van de leidingen tot aan het privatief.

De heer $ maakt volgende opmerking: "Er was te weinig tijd voor de Algemene Vergadering als voorbereiding op een financiële beslissing van deze orde." $ vraagt dan ook uitstel van dit agendapunt naar een volgende (Bijzondere) Algemene Vergadering. Volgens $ is er geen zicht op het vooraf gemaakt bestek (zeven offertes), alsook is er geen zicht op de eindverantwoordelijkheid. De syndicus geeft aan dat de eventueel gegunde firma zeker een lastenboek zal opstellen.

4.817 van de 6.334 aandelen gaan akkoord met dit agendapunt (76,05%). De wet voorziet een meerderheid van 2/3 voor de goedkeuring van dergelijke werken. De meerderheid van 2/3 wordt bereikt, waardoor de mede-eigenaars dit agendapunt goedkeuren.

13.1	[OFFERTE 1 - CRV SERVICE BV] - Goedkeuring offertes vernieuwing (stookplaats, leidingen, afvoer "Göteborg", ...).	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		679	5.128	978

Telling 679 van 5807 ***Resultaat*** 11,7 % ***Aandelen vereist*** Meeste ***Besluit*** Verworpen

Niet akkoord:

Onthouding van:

- Stookplaats (Remeha 620 ACe - 1300): EUR 233.200,00
- Nieuwe stijgleidingen CV warm- & koud water. Privatief: leidingen opbouw (CV & water + afwerking privatieven, geen radiator badkamer & keuken, één per slaapkamer & één living (EUR 9.518,80/appartement): EUR 2.132.211,20
- Luiken: niet inbegrepen - regie

- Subtotaal: EUR 2.365.411,20

- Afvoer Göteborg: niet inbegrepen
- Privatieve afwerking: inbegrepen - 30% korting bij warmtepomp
- Onvoorziene omstandigheden (7%): EUR 149.254,78

- Totaal: EUR 2.514.665,98

679 van de 5.807 aandelen gaan akkoord met de offerte van CRV SERVICE BV (11,69%). Dit voorstel krijgt minder voorkeurstemmen dan het voorstel van TEMPERATUUREXPERT (Agendapunt 13.2). Het voorstel van CRV SERVICE BV wordt niet goedgekeurd.

13.2	[OFFERTE 2 - TEMPERATUUREXPERT] - Goedkeuring offertes vernieuwing (stookplaats, leidingen, afvoer "Göteborg", ...).	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		4.042	2.001	742

Telling 4042 van 6043 ***Resultaat*** 66,9 % ***Aandelen vereist*** Meeste ***Besluit*** Verworpen

- Stookplaats (Buderus GB402-545): EUR 172.981,10
- Nieuwe stijgleidingen CV (EUR 43.838,67 * 6): EUR 263.032,02
- + warm & koud water (EUR 41.327,86 * 12): EUR 495.934,32
- Horizontale leidingen: EUR 74.085,35
- Luiken (EUR 600,00 * 224 * 2): EUR 268.800,00

- Subtotaal: EUR 1.274.832,79

- Afvoer Göteborg: EUR 43.281,96
- Privatieve afwerking: niet inbegrepen - regie
- Onvoorziene kosten: EUR 131.811,48

- Totaal: EUR 1.449.926,23

4.042 van de 6.043 aandelen gaan akkoord met de offerte van TEMPERATUUREXPERT (66,89%). Dit voorstel krijgt de meeste voorkeurstemmen. Het voorstel/de offerte(s) van TEMPERATUUREXPERT wordt/worden goedgekeurd.

13.3	Plaatsing meters warm- en koud water (SPM).	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		5.374	831	580

Telling 5374 van 6205 ***Resultaat*** 86,6 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

Opmerking: dit agendapunt is enkel van toepassing mits goedkeuring van Agendapunt 13.

Actueel verloopt de verdeling van het privatief water aan de hand van de aandelen, ongeacht het werkelijk verbruik. De syndicus stelt voor om, bij renovatie van de leidingen, meters te plaatsen zodat dit verbruik verdeeld kan worden volgens het werkelijk verbruik.

De syndicus legt een huurofferte van SPM voor, ten bedrage van EUR 10.968,65/jaar.

Bij goedkeuring zal de verdeling op basis van het werkelijk verbuik verlopen vanaf dit technisch en/of boekhoudkundig mogelijk is.

5.374 van de 6.205 aandelen gaan akkoord met dit agendapunt (86,61%). De wet voorziet een meerderheid van 2/3 voor de goedkeuring van dergelijke werken. De meerderheid van 2/3 wordt bereikt, waardoor de mede-eigenaars akkoord gaan met de offerte van SPM.

13.4	Kostprijs herstel na goedgekeurde werken leidingen in privatieve delen vallen volledig ten laste van de betrokken privatieven.	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		3.903	1.604	1.228

Telling 3903 van 5507 ***Resultaat*** 70,9 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

Bij uitvoering van de werken (Agendapunt 13) valt het herstel in privatieve delen volledig ten laste van de betrokken mede-eigenaars. De mede-eigenaars gaan akkoord met dit agendapunt.

14 Financiering werken.

14.1 Goedkeuring krediet.

Akkoord	***Niet akkrd***	***Onthouding***
4.590	1.611	534

Telling 4590 van 6201 ***Resultaat*** 74,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Bij goedkeuring van de werken (Agendapunt 13) gaat de Algemene Vergadering akkoord en geeft deze een mandaat aan de syndicus om een krediet af te sluiten bij een financiële instelling naar keuze (Belfius, KBC, ING, AXA, BNP Paribas Fortis, ...*(niet limitatief)*), en/of equivalent, conform volgende bepalingen:

- Een kredietbedrag van maximaal EUR 3.000.000,00
- Een looptijd van maximaal 5 jaar
- Een jaarlijkse interestvoet van maximaal 9,99%

De mede-eigenaars die niet wensen deel te nemen aan het krediet zullen hun aandeel financieren met hun eigen middelen, waarvoor een extra provisie zal worden opgevraagd. *(Louter ter info en indicatief aldus niet bindend: op datum van de Algemene Vergadering bedroeg de marktconforme interestvoet quasi 5,50%. De mede-eigenaars krijgen later de vraag/optie om al dan niet deel te nemen aan de*

krediet, waarbij melding zal worden gemaakt van de kredietvoorwaarden)

De Algemene Vergadering gaat akkoord met het bovenstaande en geeft volmacht aan de syndicus om de kredietovereenkomst te ondertekenen in naam én voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

14.2	Goedkeuring verzekering wanbetalers krediet.	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		3.924	1.333	1.528

Telling 3924 van 5257 ***Resultaat*** 74,6 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

Bij goedkeuring van de werken (Agendapunt 13) gaat de Algemene Vergadering akkoord en geeft deze een mandaat aan de syndicus om een verzekering voor wanbetalers af te sluiten bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze (Atradius, ... *(niet limitatief)*), en/of equivalent, conform volgende bepalingen:

- Voor een krediet met een maximale hoofdsom ten bedrage van EUR 3.000.000,00
- Voor een krediet met een looptijd met een maximum van 5 jaar
- Voor een krediet met een jaarlijkse interestvoet van maximaal 9,99%

De Algemene Vergadering gaat akkoord met het bovenstaande en geeft volmacht aan de syndicus om de verzekeringsovereenkomst te ondertekenen in naam én voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

15	Kostenverdeling verwarming: wijziging verhouding gemeenschappelijk verbruik/privatief verbruik van 35/65 naar 25/75.	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		4.327	1.543	915

Telling 4327 van 5870 ***Resultaat*** 73,7 % ***Aandelen vereist*** 4/5 ***Besluit*** Verworpen

Niet akkoord:

Actueel wordt 35% van het verbruik (gas) verdeeld aan de hand van de aandelen, 65% wordt verdeeld aan de hand van het werkelijk verbruik (meters). Er wordt voorgesteld om deze verhouding te wijzigen naar respectievelijk 25% en 75%. Bij goedkeuring zal deze verhouding van toepassing zijn vanaf boekjaar 01.06.2023 t.e.m. 31.05.2024.

4.327 van de 5.870 aandelen gaan akkoord met dit agendapunt (73,71%). De wet voorziet een meerderheid van 4/5 voor de goedkeuring van dit agendapunt. De meerderheid van 4/5 wordt niet bereikt, waardoor de mede-eigenaars niet akkoord gaan met dit agendapunt.

16 Aanpassingen Reglement Interne Orde.

		Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
16.1	Nieuwe bewoners dienen (over)gordijnen/stores te gebruiken in (gebroken) wit tot op de grond langs buitenzijde (uitzondering: handels-/kantoorbestemming). Bij blijvende overtreding: boete van EUR 250,00/week vanaf twee maanden na kennisgeving.	2.782	3.223	737

Telling 2782 van 6005 ***Resultaat*** 46,3 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Verworpen

Niet akkoord:

Onthouding van:

2.782 van de 6.005 aandelen gaan akkoord met dit agendapunt (46,33%). De meerderheid van 50%+1 wordt niet bereikt, waardoor de mede-eigenaars niet akkoord gaan met de extra toegvoeging bovenop de (relevante) bepalingen die reeds werden opgenomen in het goedgekeurde Reglement van Interne

		Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
16.2	Nieuwe zonneluifels zijn toegestaan in grijze kleur. Voor andere kleuren geldt een uitdoofbeleid. Bij blijvende overtreding: boete van EUR 250,00/week vanaf twee maanden na kennisgeving.	3.729	2.035	1.021

Telling 3729 van 5764 ***Resultaat*** 64,7 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

3.729 van de 5.764 aandelen gaan akkoord met dit agendapunt (64,69%). De meerderheid van 50%+1 wordt bereikt. De mede-eigenaars gaan akkoord om het volgende toe te voegen aan het Reglement van Interne Orde:

"Nieuwe zonneluifels zijn toegestaan in grijze kleur. Voor andere kleuren geldt een uitdoofbeleid. Bij blijvende overtreding: boete van EUR 250,00/week vanaf twee maanden na kennisgeving."

		Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
16.3	Plaats in afgesloten fietsenberging kan gehuurd worden aan EUR 40,00/jaar/fiets (elektrische-/'duurdere' fietsen). Fietsen van huurders worden niet weggehaald bij niet-gebruik.	3.980	1.727	1.078

Telling 3980 van 5707 ***Resultaat*** 69,7 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

3.980 van de 5.707 aandelen gaan akkoord met dit agendapunt (69,74%). De meerderheid van 50%+1 wordt bereikt. De mede-eigenaars gaan akkoord om het volgende toe te voegen aan het Reglement van Interne Orde:

"Plaats in afgesloten fietsenberging kan gehuurd worden aan EUR 40,00/jaar/fiets (elektrische-/'duurdere' fietsen). Fietsen van huurders worden niet weggehaald bij niet-gebruik."

16.4 Aanpassing RIO Art. 34 op vraag van mede-eigenaar: dit betreft een onbezoldigde functie indien niet-professionele rekeningcommissaris (zoals accountant, bedrijfsrevisor, ...).

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
4.839	682	1.264

Telling 4839 van 5521 ***Resultaat*** 87,6 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

4.839 van de 5.521 aandelen gaan akkoord met dit agendapunt (87,65%). De meerderheid van 50%+1 wordt bereikt. De mede-eigenaars gaan akkoord om het volgende toe te voegen aan het Reglement van Interne Orde:

Aanpassing RIO Art. 34: "Dit betreft een onbezoldigde functie indien niet-professionele rekeningcommissaris (zoals accountant, bedrijfsrevisor, ...)."

16.5 Verplichting dubbel glas appartementen gelijkvloers (vanaf 2025) en verdieping 1 t.e.m. 17 (vanaf 2027) (raamstijlen volledig wit). Bij blijvende overtreding: boete van EUR 50,00/week vanaf twee maanden na kennisgeving.

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
5.062	1.129	594

Telling 5062 van 6191 ***Resultaat*** 81,8 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

5.062 van de 6.191 aandelen gaan akkoord met dit agendapunt (81,76%). De meerderheid van 50%+1 wordt bereikt. De mede-eigenaars gaan akkoord om het volgende toe te voegen aan het Reglement van Interne Orde:

"Verplichting dubbel glas appartementen gelijkvloers (vanaf 2025) en verdieping 1 t.e.m. 17 (vanaf 2027) (raamstijlen volledig wit). Bij blijvende overtreding: boete van EUR 50,00/week vanaf twee maanden na kennisgeving."

16.6 Aanpassing RIO Art. 7 wijziging boete en toepassingsgebied "vuilnis in appartement, kelder of op terras" naar "een administratieve boete van EUR 250,00 + EUR 50,00 per week na kennisgeving. De mede-eigenaar krijgt eerste twee maanden de tijd na kennisname om zich in regel met het reglement te stellen".

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
4.285	1.441	1.059

Telling 4285 van 5726 ***Resultaat*** 74,8 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

4.285 van de 5.726 aandelen gaan akkoord met dit agendapunt (74,83%). De meerderheid van 50%+1 wordt bereikt. De mede-eigenaars gaan akkoord om het volgende toe te voegen aan het Reglement van Interne Orde:

Aanpassing RIO Art. 7 wijziging boete en toepassingsgebied: ""vuilnis in appartement, kelder of op terras" naar "een administratieve boete van EUR 250,00 + EUR 50,00 per week na kennisgeving. De mede-eigenaar krijgt eerste twee maanden de tijd na kennisname om zich in regel met het reglement te stellen."

17 Dagvaardingen.

17.1 Mandaat dagvaarding firma "Kimmenade".

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
3.941	1.125	1.676

Telling 3941 van 5066 ***Resultaat*** 77,8 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

Vanwege de problematieken aan het dak *(niet limitatief)* wenst de syndicus de firma "Kimmenade" te dagvaarden. De mede-eigenaars gaan akkoord en geven mandaat aan de syndicus om de firma "Kimmenade" te dagvaarden in naam en voor rekening van de Vereniging van Mede-eigenaars Zweden.

17.2 Mandaat dagvaarding firma "Vermeulen".

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
3.858	1.261	1.623

Telling 3858 van 5119 ***Resultaat*** 75,4 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

De syndicus wenst de firma "Vermeulen" te dagvaarden, vanwege o.a. de niet-uitvoering van werken en de terugvordering van reeds betaalde bedragen *(niet limitatief)*. De mede-eigenaars gaan akkoord en geven mandaat aan de syndicus om de firma "Vermeulen" te dagvaarden in naam en voor rekening van de Vereniging van Mede-eigenaars Zweden.

Volgens mede-eigenaar $ zouden er geen betalingen zijn uitgevoerd. De heer SOREL Marc kon hier echter geen bewijsstukken over voorleggen.

18 Varia.

Op vraag van enkele mede-eigenaars zal de syndicus volgende agendapunten toevoegen bij de volgende Algemene Vergadering:

- Aanpassing Reglement Interne Orde m.b.t. uitzicht appartementen gelijkvloers (kleur raamprofielen zilverkleur/alumniumkleur);
- (periodieke) ongediertebestrijding;
- evaluatie lopende contracten;
- voorleggen verslag Raad van Mede-eigendom.

18.1 Behandeling bedwantsen (EUR 150,00) - uitleg preventie door conciërge Tom.

De conciërge geeft de nodige toelichting.

18.2 Wettelijke verplichting rookdetectoren in iedere kavel (appartement/handelsruimte).

De syndicus benadrukt dat het wettelijk verplicht is om een rookmelder te voorzien in alle privatieven.

18.3 Verbod verhuis met lift - boete EUR 250,00.

De syndicus benadrukt dat er een verbod is op verhuizingen met de lift, conform het reeds goedgekeurde Reglement van Interne Orde.

18.4 Verplichte registratie nieuwe bewoner(s) bij conciërge Tom.

De syndicus benadrukt dat alle nieuwe bewoners zich verplicht dienen te registreren bij de conciërge, conform het reeds goedgekeurde Reglement van Interne Orde.

18.5 Brandveiligheid: tussenschotten terrassen toegankelijk bij brand - boete EUR 250,00.

De syndicus benadrukt dat de terrassen toegankelijk moeten zijn (bij brand), conform het reeds goedgekeurde Reglement van Interne Orde.

18.6 Uitdoofbeleid onderverhuring bestaande contracten lopen nog tot maximaal *dd.* 31.12.2032, nieuwe onderverhuringen zijn verboden - boete EUR 50,00/dag.

De syndicus benadrukt dat er een verbod is op onderverhuringen, conform het reeds goedgekeurde Reglement van Interne Orde. Er mogen geen nieuwe overeenkomsten m.b.t. onderverhuur afgesloten worden. Bestaande overeenkomsten mogen na afloop niet hernieuwd worden.

18.7 Bloembakken enkel toegelaten langs binnenzijde balustrade.

De syndicus benadrukt dat bloembakken enkel toegelaten zijn langs de binnenzijde van de balustrade, conform het reeds goedgekeurde Reglement van Interne Orde.

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De vergadering wordt afgesloten om 22.00u.

Gelezen en goedgekeurd

Datum Naam Handtekening