Vereniging van Mede-Eigenaars

ZWEDEN

Scandinaviëstraat 1 - 224
9000 Gent
KBO: 0.850.407.908
Bank: BE49068249895871 BIC: GKCCBEBB



Syndicus

QUALITY BEHEER Vander Cruyssen

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

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING

Datum: 23-03-2023 om 18:30

BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING

Tweede stemronde. De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	95	Van totaal	205		
Aandelen aanwezig	4559	Van totaal	10000	Aandelen %	45.59%

Nr Agendapunt

BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

0 Onthaal - Volmachten - Quorum.

Er zijn 95 van de 205 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd, hetzij 46,3 %.
Zij vertegenwoordigen 4559 van de 10000 aandelen, hetzij 45,6 %.
Gezien het een hernieuwde Algemene Vergadering betreft is deze dus rechtsgeldig en kan beslissen over alle punten op de agenda.

---

1 Benoeming voorzitter van de Algemene Vergadering.

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
4.217	93	249

Telling 4217 van 4310 ***Resultaat*** 97,8 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Dhr. $ wordt benoemd tot voorzitter van de Algemene Vergadering

---

2 Aanstellen secretaris van de Algemene Vergadering.

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
4.217	93	249

Telling 4217 van 4310 ***Resultaat*** 97,8 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De syndicus wordt aangesteld als secretaris van de Algemene Vergadering.

---

3 Bespreking afrekeningen en verslag van de rekeningcommissaris.

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
3.972	43	544

Telling 3972 van 4015 ***Resultaat*** 98,9 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Belangrijke opmerkingen afrekeningen werden opgemaakt door de huidige syndicus: Quality Beheer Vander Cruyssen. Echter was de huidige syndicus nog geen syndicus tijdens dit boekjaar. Deze afrekeningen werden dus volledig opgemaakt op basis van de stukken van de vorige syndicus.

De syndicus geeft de nodige toelichting over de afrekeningen, alsook over de stijgingen op de energiemarkt. De syndicus benadrukt dat er veel mede-eigenaars zijn met een betalingsachterstand. Hiervoor zal de syndicus het nodige doen om deze bedragen te innen. Er werd vermeld door de mede-eigenaars dat de verwarming af dient te staan tussen 1 mei en 30 september, conform een eerder genomen beslissing. De syndicus zal ervoor zorgen dat, in de toekomst, het aandeel in het werkkapitaal en in het reservekapitaal apart vermeld zal staan op de afrekeningen.

<u>Opmerkingen door de rekeningcommissaris</u>
- Er werd vastgesteld dat op *dd.* 01.01.2022 het ereloon van de vorige syndicus werd geïndexeerd met 14,09%. De rekeningcommissaris kon dit niet controleren door gebrek aan een contract en facturen van de vorige jaren.
- De balans van *dd.* 31.05.2021 is niet in evenwicht, dewelke werd opgesteld door de huidige syndicus.
- De vorige syndicus heeft geen afrekening opgesteld voor de vorige periode.

- De rekeningcommissaris vraagt om de achterstallen op te splitsen naar ouderdom.
- Op vijf maanden tijd werd een vergoeding van EUR 31.417,65 uitbetaald aan mevrouw $. Hiervoor werd geen bestelbon of opdracht voorgelegd.
- Er zijn overlappingen tussen de werkperiodes van de conciërge en mevrouw $.
- Er zijn geen facturen voor keuringen van de liften beschikbaar.

Conclusie van de rekeningcommissaris
Aanvullingen of verantwoordingen zijn door de huidige syndicus op te vragen aan zijn voorganger. Onder deze omstandigheden kan de rekeningcommissaris op dit ogenblik NIET adviseren om IMMOB kwijting te verlenen. De rekeningcommissaris stelt voor dat de algemene vergadering vraagt aan de huidige syndicus om aan zijn voorganger de ontbrekende stukken en de nodige uitleg op te vragen. Hij kan zelf oordelen wanneer hij zijn voorganger in gebreke moet stellen. De rekeningcommissaris vraagt kwijting voor zijn verslag aan de algemene vergadering.

4	Goedkeuring van de afrekeningen op datum van 31.05.2022.	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		3.755	165	639

Telling 3755 van 3920 ***Resultaat*** 95,8 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De afrekeningen worden goedgekeurd met 95,8% van de stemmen.

Opmerking 1: er werd gevraagd om nazicht te doen bij SPM bij grote verbruikers.
Opmerking 2: de syndicus van Residentie Finland heeft, op basis van het gemeenschappelijk EAN-nummer, enkel de aanvraag voor Residentie Finland gedaan. Hierdoor dient er nog een aanpassing te gebeuren vóór de bewoners de gaspremie kunnen aanvragen.
Opmerking 3: de debiteuren werden niet goed opgevolgd door de vorige syndicus. Kleine debiteuren, die een afbetalingsplan wensen, kunnen dit aanvragen.

5	Goedkeuring van de balans op datum van 31.05.2022.	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		3.877	265	417

Telling 3877 van 4142 ***Resultaat*** 93,6 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De balans wordt goedgekeurd met 93,6% van de stemmen.

6	Aanleg Reservekapitaal (minimum 5% begroting).	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		2.525	1.753	281

Telling 2525 van 4278 ***Resultaat*** 59,0 % ***Aandelen vereist*** 80% ***Besluit*** Verworpen

Het reservekapitaal is wettelijk verplicht, tenzij 80%+1 van de aandelen kiezen om dit niet te doen. Gezien slechts 59,0% dit hebben tegengestemd, dient er verder gespaard te worden. Er zal EUR 42.895,00 worden opgevraagd via een aparte provisie.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
7	Kwijting aan de vorige syndicus.	192	4.224	143

Telling 192 van 4416 ***Resultaat*** 4,3 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Verworpen

Er wordt GEEN kwijting verleend aan de vorige syndicus.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
8	Kwijting aan de huidige syndicus.	3.734	315	510

Telling 3734 van 4049 ***Resultaat*** 92,2 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Er wordt kwijting verleend aan de huidige syndicus.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
9	Kwijting aan de rekeningcommissaris.	4.178	43	338

Telling 4178 van 4221 ***Resultaat*** 99,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Er wordt kwijting verleend aan de rekeningcommissaris.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
10	Aanstellen rekeningcommissaris voor het lopende boekjaar.	4.280	43	236

Telling 4280 van 4323 ***Resultaat*** 99,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

$ wordt aangesteld als rekeningcommissaris voor het lopende boekjaar.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
11	Goedkeuring voorgestelde begroting, jaarbudget en de daaraan gekoppelde provisies.	2.819	1.402	288

Telling 2819 van 4221 ***Resultaat*** 66,8 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De voorgestelde begroting wordt aangenomen. De nieuwe provisies bedragen, vanaf april 2023, EUR 7,40 per aandeel.

12 Aanstelling raad van mede-eigendom (5 leden).

De vijf kandidaten met het hoogste percentage stemmen worden verkozen.

13	Op vraag van mede-eigenaars: aanstelling $ als part-time concierge op zelfstandige basis.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		650	3.730	179

Telling 650 van 4380 **Resultaat** 14,8 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Verworpen

$ stelt zich voor aan de mede-eigenaars. Zij wordt niet aangesteld.

14	Op vraag van de raad: aanstelling nieuwe concierge in loondienst ($)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		3.959	222	378

Telling 3959 van 4181 **Resultaat** 94,7 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

$ stelt zich voor aan de mede-eigenaars. Hij wordt aangesteld.

15	Op vraag van de mede-eigenaars: herroeping financiering gerechtelijke procedure $	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		1.287	2.877	395

Telling 1287 van 4164 **Resultaat** 30,9 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Verworpen

Gezien er geen meerderheid is, blijven de kosten ten laste van de VME.

16	Bepaling minimum schadebedrag verzekering.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		3.965	272	322

Telling 3965 van 4237 **Resultaat** 93,6 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus legt voor om het minimum aan te geven schadebedrag op EUR 1.000,00 + BTW vast te leggen. Dit om een opzeg door de verzekeraar te voorkomen. Dit wordt goedgekeurd.

17	Aanstelling nieuwe poetsfirma.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		4.244	0	315

Telling 4244 van 4244 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Er wordt unaniem beslist om een nieuwe poetsfirma aan te stellen.

17.1	$	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		4.373	0	186

Telling 4373 van 4373 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

$ wordt aangesteld.

17.2	$	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		43	4.237	279

Telling 43 van 4280 ***Resultaat*** 1,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Verworpen

$ wordt niet aangesteld.

18	Stopzetting overeenkomst zendmast vrije radio.	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		222	4.157	180

Telling 222 van 4379 ***Resultaat*** 5,1 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Verworpen

Boakye Solomon (50 aandelen); Ghaddab Imen (43 aandelen); Kalev Svetoslav Mitkov - Kaleva Antoniya (44 aandelen); Nedelchev Nayden - Nedelcheva Iva (43 aandelen);

De overeenkomst wordt niet stopgezet.

19	Goedkeuring offerte branddeur.	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		4.042	223	294

Telling 4042 van 4265 ***Resultaat*** 94,8 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

Er werd gevraagd om dezelfde cilinder te behouden. De offerte wordt goedgekeurd.

20	Goedkeuring nieuw reglement van inwendige orde (RIO).	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		3.922	501	136

Telling 3922 van 4423 ***Resultaat*** 88,7 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De syndicus geeft de nodige toelichting over het reglement van inwendige orde. De mede-eigenaars vragen om een formulier te laten rondgaan waarop de mede-eigenaars hun keuze kunnen vermelden in verband met het beheer van hun sleutel (kopie aan syndicus bezorgen, contactpersoon doorgeven, ...).

De heer $maakt volgende opmerking: niet alle mede-eigenaars kregen op voorhand het reglement van inwendige orde ter inzage.

Het reglement van inwendige orde wordt goedgekeurd.

21 Varia.

21.1 Procedure autostaanplaatsen?

De syndicus vermeld dat er, volgens Stad Gent, 12 parkeerplaatsen geschrapt worden. Volgens de mede-eigenaars zou dit zelfs oplopen tot 50.

21.2 Verrekening badges.

De syndicus vermeld dat de betaling van de badges vanaf heden via de afrekening zal verlopen. De tweede zichtrekening, vroeger gebruikt voor de badges, werd intussen opgezegd.

21.3 Conciërgewoning: dubbele beglazing.

Dit is een wettelijke verplichting, gezien de VME hier verhuurder van is.

21.4 Gebruik huisvuilzakken (op vraag van wijkagent).

De wijkagent benadrukt om enkel 'officiële' vuilzakken te gebruiken.

BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De vergadering wordt gesloten om 21:54u.

Gelezen en goedgekeurd

Datum Naam Handtekening