



SYNDICUS.GENT - BIV 503.671 - KBO 0480.397.151

Kortrijksesteenweg 253 | B - 9000 Gent

T +32 9 375 27 94 | F +32 9 270 32 77 | GSM +32 495 41 69 33 | info@syndicus.gent

**VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
DER MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE AMBER
OP DINSDAG 21/03/2023 OM 18U00 IN HET HOF VAN VLAANDEREN,
GELEGEN TE 9032 WONDELGEM, BOTESTRAAT 10**

0. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Uit de getekende aanwezigheidslijst blijkt dat, bij aanvang van de vergadering, 8 van 12 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn met een totaal van 705 aandelen op 1.000.

Alle eigenaars werden uitgenodigd per gewone of aangetekende brief dd. 06/03/2023, die de volledige agenda van de vergadering vermeldt. Bij de uitnodiging was een volmachtformulier gevoegd.

Vermits de vergadering rechtsgeldig werd samengeroepen en het quorum is bereikt, kan er geldig en bindend beraadslaagd en beslist worden over volgende punten vermeld op de agenda:

1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering
2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering
3. Benoeming rekencommissaris en bepalen van zijn opdracht
4. Goedkeuring afrekening periode 01/11/2021 - 31/10/2022
5. Goedkeuring eindbalans dd. 31/10/2022
6. Kwijting syndicus boekjaar 2022
7. Kwijting rekencommissaris 2022
8. Mandaat syndicus
9. Evaluatie leveringscontracten
10. Werken en/of herstellingen: bespreking + stemming
11. Schoonmaak gemene delen
12. GDPR: goedkeuren verwerkingsovereenkomst + mandaat ter ondertekening
13. Bespreking budget 2023 + goedkeuring werkingsfonds 2023
14. Beslissing aanleg reservefonds
15. Vragen of opmerkingen vanwege huurders m.b.t. de gemene delen
16. Varia

1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering

De heer Raf Van de Velde stelt zich voor als voorzitter van de algemene vergadering.

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met benoeming van de heer Raf Van de Velde tot voorzitter van de algemene vergadering.

2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering

De syndicus stelt zich voor als secretaris van de algemene vergadering.

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /
Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met benoeming van de syndicus tot secretaris van de algemene vergadering.

3. Aanstelling rekencommissaris en bepalen van zijn opdracht

De heer Jerry Noppe stelt zich terug voor als commissaris der rekeningen.

De opdracht van de commissaris van de rekeningen wordt bepaald als volgt:

'De commissaris van de rekeningen dient de rekeningen, samen met de stavende stukken, waaronder de facturen, uittreksels en de balans, na te zien; hij zal aan de vergadering een mondeling verslag van zijn opdracht uitbrengen en desgevallend voorstellen doen.'

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /
Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de aanstelling van de heer Jerry Noppe en de taakomschrijving.

4. Goedkeuring afrekening 01/11/2021 - 31/10/2022

Elke mede-eigenaar mocht samen met de uitnodiging een ontwerp van eindafrekening ontvangen.

De syndicus overloopt de uitgaven aan de hand van de kostenevolutie welke bij het begin van de vergadering overhandigd werd.

De totale uitgaven bedragen € 12.313,14. Er werden € 10.188,00 aan voorschotten opgevraagd zodat het boekjaar werd afgesloten met een tekort van € 2.125,14.

De commissaris van de rekening heeft een positief advies gegeven.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de goedkeuring behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /
Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met het financieel verslag van boekjaar 2021-2022.

5. Goedkeuring eindbalans dd. 31/10/2022

De eigenaars ontvingen kopie van de eindbalans van boekjaar 2021-2022.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de goedkeuring behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /
Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de eindbalans voor boekjaar 2021-2022.

6. Kwijting syndicus boekjaar 2022

De syndicus vraagt kwijting voor het beheer in boekjaar 2021-2022.

Er dient een volstreekte meerderheid voor de goedkeuring behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering geeft vervolgens kwijting aan de syndicus voor boekjaar 2021-2022.

7. Kwijting rekencommissaris 2022

De commissaris van de rekeningen vraagt kwijting voor zijn werking in boekjaar 2021-2022.

Er dient een volstreekte meerderheid voor de goedkeuring behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering geeft vervolgens kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor boekjaar 2021-2022.

8. Mandaat syndicus

De syndicus vraagt verlenging van haar mandaat tot de volgende statutaire algemene vergadering.

Het tarief van de vaste maandelijkse vergoeding wordt verhoogd met een € 0,50/maand/privatief. De syndicus ziet zich genoodzaakt over de gehele portefeuille deze aanpassing te doen gelet op een immense stijging van de kostprijs van de syndicussoftware. De aanpassing gaat in vanaf april 2023.

Er dient een volstreekte meerderheid voor de verlenging van het mandaat behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering verlengt vervolgens het mandaat van de syndicus tot aan de volgende statutaire algemene vergadering.

De syndicus bedankt voor het vertrouwen.

9. Evaluatie leveringscontracten

De syndicus overloopt de leveringscontracten.

Er wordt voorgesteld een periodieke reiniging van de afvoerputjes te doen.

Er zal een firma ingeschakeld worden voor de regeling van de vuilniscontainers.

Er zijn voor het overige geen opmerkingen.

10. Werken en/of herstellingen: bespreking + stemming

Het dak van de garages is aan herstelling onderhevig.

De syndicus geeft hiertoe opdracht.

11. Schoonmaak gemene delen

De schoonmaak wordt door de bewoners zelf uitgevoerd volgens een beurtrol dat uithangt op iedere verdieping. De bewoners zullen verwittigd worden.

12. GDPR: goedkeuren verwerkingsovereenkomst + mandaat ter ondertekening

Ook in het kader van de mede-eigendom dient de GDPR te worden nageleefd. Net zoals de naam, het adres, het telefoonnummer of andere contactgegevens, zijn ook de financiële informatie (lasten, schulden, etc.) van en over een natuurlijke persoon, zijn eigendomsrecht op een kavel in gedwongen mede-eigendom, het aandeel van deze kavel in de mede-eigendom, evenzeer persoonsgegevens, die wanneer ze voor een of andere reden zouden worden verwerkt, binnen het toepassingsgebied vallen van de GDPR.

Zowel de VME alsook de syndicus hebben bijgevolg een aantal verplichtingen in het kader van de GDPR die er voornamelijk in bestaan om:

- Een verwerkingsregister aan te leggen (documentatie van wat wordt verwerkt, waarom, hoe, passende maatregelen etc)
- Een privacy policy op te maken (informatie aan de mede-eigenaars over wat er wordt verwerkt en welke hun rechten zijn)
- Een verwerkersovereenkomst afsluiten tussen de VME en de syndicus.

De algemene vergadering beslist unaniem dat de heer Jerry Noppe het mandaat krijgt de overeenkomst te tekenen namens de VME.

13. Bespreking budget 2023 + goedkeuren werkingsfonds 2023

De voorziene kosten voor de gewone uitgaven worden geschat op ongeveer € 10.785,00 zonder kosten voor onvoorziene werken.

De syndicus stelt voor om, mede gelet op de permanente provisie waarover het gebouw beschikt, om voor het boekjaar 2022-2023 in totaal € 12.000,00 aan voorschotten op te vragen.

Dit betekent dat in de volgende twee kwartalen voor huidig boekjaar nog een totaalbedrag van € 7.000,00 zal worden opgevraagd of € 3.500,00 per kwartaal.

Er dient een volstreekte meerderheid behaald te worden voor de goedkeuring van het budget en het werkingsfonds.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de goedkeuring van het budget en het werkingsfonds.

14. Beslissing aanleg reservefonds

Er wordt unaniem beslist om geen reservefonds op te bouwen.

15. Vragen of opmerkingen m.b.t. de gemene delen vanwege huurders

Nihil.

16. Varia

-Het licht van de parking slaat te rap aan.

-De haag op het gelijkvloers dient geschoren te worden in de breedte. De syndicus zal de eigenaar hioertoe aanschrijven (209 bus 004). Het is de ideale moment omdat die nog niet in bloei staat.

-De traphal van het gelijkvloers naar de eerste verdieping is zwaar beschadigd.

-De notelaar dient nog gesnoeid te worden.

- De bomen van de gebuur (211) dienen ook gesnoeid te worden. De syndicus zal hem aanschrijven.
- Er staan verschillende zaken op het terras op de eerste verdieping vooraan. De syndicus schrijft hem aan.

De voorzitter sluit de vergadering na lezing van de notulen en dankt alle aanwezigen voor hun bijdrage aan deze vergadering die in een goede sfeer is verlopen.



SYNDICUS.GENT
APPARTMENTSBEHEER
Kornelissesteenweg 253
9000 Gent
09 373 27 94 - info@syndicus.gent

