



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 RIJVISSCHE
OP DONDERDAG 28 MAART 2024 OM 20U00
DIGITALE ALGEMENE VERGADERING**

0. Verwelkoming – aanwezigheidslijst en volmachten

Uit de aanwezigheidslijst blijkt dat, bij aanvang van de vergadering, 16 van de 48 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn met een totaal van 4.376 aandelen op 10.000.

Alle eigenaars werden uitgenodigd per gewone of aangetekende brief dd. 23 februari 2024, die de volledige agenda van de vergadering vermeldt. Bij de uitnodiging was een volmachtformulier gevoegd.

Vermits de vergadering rechtsgeldig werd samengeroepen en het een tweede bijeenroeping betreft, kan er geldig en bindend beraadslaagd en beslist worden over volgende punten vermeld op de agenda:

0. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten
1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering
2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering
3. Benoeming commissaris van de rekeningen en bepalen van zijn/haar opdracht
4. Goedkeuring financieel verslag boekjaar 2022-2023
5. Goedkeuring eindbalans boekjaar 2022-2023
6. Kwijting syndicus boekjaar 2022-2023
7. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2022-2023
8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2022-2023
9. Mandaat syndicus
10. (Her)Benoeming leden raad van mede-eigendom
11. Evaluatie leveringscontracten
12. Uit te voeren werken en/of herstellingen: stand van zaken
 - a. Plaatsing zonnepanelen
13. Vorderingen lastens bouwheer: bespreking + stemming
 - a. Waterinsijpeling in garage
 - b. Koppeling vierde regenwaterput
 - c. Problematiek septische putten/wc/douche/overlopen
14. Agendapunten aangevraagd door een mede-eigenaar: bespreking + stemming
 - a. Plaatsing airco (Margot Eneca)
 - b. Kost reiniging doorvoeren (Marc Schouppe)
15. Begroting 2023-2024
16. Bepaling opvraging werkkapitaal
17. Bepaling opvraging reservefonds
18. Bepaling opvraging basiswerkkapitaal
19. Vragen of opmerkingen van huurders m.b.t. de gemene delen
20. Varia

1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering

De heer Frank David stelt zich kandidaat 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: nihil

Onthoudt zich: nihil

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met benoeming van de heer Frank David 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: nihil

Onthoudt zich: nihil

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

3. Benoeming commissaris van de rekeningen en bepalen van zijn/haar opdracht

De heer Christophe Bauwens stelt zich voor als commissaris der rekeningen met als voorwaarde dat hij periodiek een overzicht krijgt van de boekhoudkundige stukken en niet een week voor de algemene vergadering.

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: nihil

Onthoudt zich: nihil

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de aanstelling en de taakomschrijving.

4. Goedkeuring financieel verslag boekjaar 2022-2023

Elke mede-eigenaar heeft een overzicht van de uitgaven in het boekjaar 2022-2023 ontvangen, samen met een ontwerp van de individuele afrekening.

Op basis van de kostenevolutie wordt een korte toelichting gedaan.

De totale uitgaven bedragen € 100.425,81. Aangezien er € 92.000,00 aan voorschotten zijn opgevraagd wordt het boekjaar afgesloten met een tekort van € 8.425,81.

De op de vorige algemene vergadering aangestelde commissaris der rekeningen heeft de rekening nagezien en kan een positief advies geven.

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: nihil

Onthoudt zich: nihil

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met het financieel verslag van boekjaar 2022-2023.

5. Goedkeuring eindbalans boekjaar 2022-2023

De eigenaars ontvingen kopie van de eindbalans van 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: nihil

Onthoudt zich: nihil

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de eindbalans voor boekjaar 2022-2023.

6. Kwijting syndicus boekjaar 2022-2023

De syndicus vraagt kwijting voor het beheer in boekjaar 2022-2023.

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: nihil

Onthoudt zich: nihil

De algemene vergadering geeft vervolgens kwijting aan de syndicus voor boekjaar 2022-2023.

7. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2022-2023

De raad van mede-eigendom vraagt kwijting voor haar werking in boekjaar 2022-2023.

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: nihil

Onthoudt zich: nihil

De algemene vergadering geeft vervolgens kwijting aan de raad van mede-eigendom voor boekjaar 2022-2023.

8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2022-2023

De commissaris van de rekeningen vraagt kwijting voor zijn werking in boekjaar 2022-2023.

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: nihil

Onthoudt zich: nihil

De algemene vergadering geeft vervolgens kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor boekjaar 2022-2023.

9. Mandaat syndicus

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

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: nihil

Onthoudt zich: nihil

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

10. (Her)benoeming leden raad van mede-eigendom

Volgende eigenaars stellen zich kandidaat als leden van de raad van mede-eigendom:

- De heer Stijn Vermeulen
- De heer Christophe Bauwens
- De heer Frank David

Er dient een volstrekte meerderheid voor de bovenstaande samenstelling van de raad van mede-eigendom behaald te worden.

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

Stemt tegen: nihil

Onthoudt zich: nihil

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met aanstelling van bovenstaande raad van mede-eigendom voor boekjaar 2023-2024.

11. Evaluatie leveringscontracten

De syndicus overloopt de huidige leveringscontracten:

- schoonmaak: De Lelie
- onderhoud lift: Lift Technics
- keuring lift: Bti
- telefoon lift: Cloud Computer Company
- ventilatie: Primeurs/Micotech
- ventilatie garage: Kingspan
- verzekering: Baloise
- rechtsbijstand: Das
- brandbeveiliging: Omnicro/Safy
- poort: Vdp Automatics
- onderhoud tuin: Tuinen Dhaenens
- water: Farys
- elektriciteit: Luminus
- waterontharder: Ecowater

De kostprijs van het onderhoud van de tuin wordt in vraag gesteld en dit rekening houdend met het gegeven dat de haag nagenoeg kapot is. De algemene vergadering gaat unaniem akkoord dat het contract met de tuinier doorgelicht wordt en geeft hiertoe mandaat aan de raad van mede-eigendom.

Er dringen zich voor het overige geen veranderingen op en als die zich zouden opdringen worden die eerst met de raad van mede-eigendom besproken.

12. Uit te voeren werken en/of herstellingen: stand van zaken

a. Plaatsing zonnepanelen

Er wordt unaniem een werkgroep opgericht om dit dossier uit te werken zodat meerdere concrete offertes kunnen voorgelegd worden aan een buitengewone algemene vergadering.

Volgende mede-eigenaars vormen de werkgroep:

- de heer Frank David,
- de heer Stijn Vermeulen,
- de heer Eugène Marchant,
- de heer Alain Senechal,
- de heer Hans De Smet.

13. Vorderingen lastens de bouwheer: bespreking + stemming

De gemene delen werden voorlopig opgeleverd op 22 mei 2015.

a. Waterinsijpeling in garage

Er doet zich nog steeds waterinsijpeling voor in de garage.

In navolging van de beslissing van de vorige algemene vergadering werd een minnelijke regeling nagestreefd met de bouwheer wordt alvorens een gerechtelijke procedure op te starten. Dienaangaande kwam over enige tijd een firma ter plaatse die een hele dag diverse werkzaamheden heeft verricht doch echter zonder veel resultaat.

Wordt vervolgd.

b. Koppeling vierde regenwaterput

Inmiddels is de koppeling uitgevoerd doch de bouwheer ontkent enige aansprakelijkheid in deze.

Bij herstelling bleek immers een stuk van de leiding stuk gereden te zijn waardoor de koppeling niet werkte.

c. Problematiek septische putten/wc/douche/overlopen

Tot slot is er nog steeds het probleem met de septische putten/wc/douche/overlopen die periodiek doorspotten moeten worden.

Camera-onderzoek heeft uitgewezen dat er afloop te gering is om goed te functioneren; deze is immers quasi horizontaal. Neem daarbij dat dit een geberit buis is waarbij er om de zoveel meter een klein opstandje is van de las waardoor het toiletpapier daarachter blijft hangen en er zich zo fecaliën ophopen.

De vraag stelt zich in welke mate de riolering niet te hoog ligt.

Er was een afspraak met de bouwheer dat bij een volgende verstopping een nieuw camera-onderzoek zal doorgaan in hun bijzijn. Het afgelopen jaar was er nauwelijks enige problematiek. Wordt vervolgd.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord dat vooreerst een minnelijke regeling met de bouwheer wordt uitgewerkt alvorens een gerechtelijke procedure op te starten.

14. Agendapunten aangevraagd door een mede-eigenaar: bespreking + stemming

a. Plaatsing airco (Margot Aneca)

Er is de vraag tot plaatsing van een airco.

Er dient een twee/derde meerderheid voor plaatsing van een airco door de eigenaar van C.03.02 behaald te worden.

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

Stemt tegen: nihil

Onthoudt zich: nihil

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord dat de eigenaar van C03.02 een airco plaatst.

b. Kost reiniging doorvoeren (Marc Schouppe)

De heer Marc Schouppe vraagt hoe de kosten van de reiniging van de doorvoeren verrekend worden.

De syndicus deelt mee dat dit een gemeenschappelijke kost is.

Wat betreft een ontstopping is dit privaat of gemeenschappelijk afhankelijk van de oorzaak en de plaats van de verstopping. Dit wordt meegedeeld door de ontstopper aan de syndicus.

15. Begroting 2023-2024

Gelet op de uitgaven van vorig boekjaar de geraamde kosten voor het boekjaar 2023-2024 werd door de syndicus een budget voorgesteld van minstens € 81.750,00.

Er dient een volstrekte meerderheid voor goedkeuring van deze begroting behaald te worden.

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

Stemt tegen: nihil

Onthoudt zich: nihil

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met een budget van € 81.750,00 voor boekjaar 2023-2024.

16. Bepaling opvraging werkkapitaal

Er werd reeds € 18.750,00 opgevraagd zodat in de volgende drie kwartalen nog telkens € 21.000,00 zal opgevraagd worden.

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

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

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens unaniem akkoord.

17. Bepaling opvraging reservefonds

Op 30 november 2023 is het bedrag van het reservefonds € 16.687,35.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord het reservefonds verder op te bouwen met € 2.400,00 per jaar.

De verrekening zal gebeuren via de eindafrekening.

18. Bepaling opvraging basiswerkkapitaal

Op 30 november 2023 is het bedrag van het basiswerkkapitaal € 16.590,00.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord dit niet te verhogen.

19. Vragen of opmerkingen van huurders m.b.t. de gemene delen

Nihil.

20. Varia

-Indien men een laadpaal wenst te plaatsen, dient men verplicht voor installatie een volledig dossier over te maken aan de syndicus waarna pas al dan niet toelating zal worden gegeven.

-Menig terras/tuintje wordt niet onderhouden. Vaak staan er ook afvalzakken in het zicht. De syndicus kijkt dit na met de statuten en het reglement van interne orde en zal de eigenaars en bewoners hierover aanspreken.

-Er zal gekeken worden om de haag van de tuintjes achteraan te vervangen door panelen.

-Offertes voor camerabewaking worden opgevraagd met oog op het sluikestorten en het sluijkparkeren. Hiertoe wordt ook prijs gevraagd voor het plaatsen van een badgelezer voor het buitenrijden aan de slagbomen.

-Er wordt verzocht dat de syndicus digitaal werkt en de uitnodiging met bijlagen ook of enkel digitaal verstuurt.

-De volgende statutaire algemene vergadering zal digitaal doorgaan op donderdag 20 februari 2025. De syndicus zal de mede-eigenaars vragen of zij dan al niet aanwezig zijn om desgevallend volmachten te ronselen.

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.