



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 19 MAART 2026 OM 19U00
DIGITALE ALGEMENE VERGADERING**

0. Verwelkoming - aanwezigheidslijst en volmachten

Uit de aanwezigheidslijst blijkt dat, bij aanvang van de vergadering, 21 van de 49 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn met een totaal van 5.555 aandelen op 10.000.

Alle eigenaars werden uitgenodigd per mail of aangetekende brief dd. 25 februari 2026, 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:

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 2024-2025
5. Goedkeuring eindbalans boekjaar 2024-2025
6. Kwijting syndicus boekjaar 2024-2025
7. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2024-2025
8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2024-2025
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
 - b. Vervanging haag tuintjes
 - c. Keuring elektriciteit algemene delen
13. Vorderingen lastens bouwheer: bespreking + stemming
 - a. Waterinsijpeling in garage
 - b. Problematiek septische putten/wc/douche/overlopen
14. Begroting 2025-2026
15. Bepaling opvraging werkkapitaal
16. Bepaling opvraging reservefonds
17. Bepaling opvraging basiswerkkapitaal
18. Vragen of opmerkingen van huurders m.b.t. de gemene delen
19. Varia

1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering

De heer Christophe Bauwens 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 Christophe Bauwens 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.

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 2024-2025

Elke mede-eigenaar heeft een overzicht van de uitgaven in het boekjaar 2024-2025 ontvangen, samen met een ontwerp van de individuele afrekening.

Op basis van de kostenevolutie wordt een korte toelichting gedaan.

De totale uitgaven bedragen € 88.200,99. Aangezien er € 81.750,00 aan voorschotten zijn opgevraagd wordt het boekjaar afgesloten met een tekort van € 6.450,99.

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 2024-2025.

5. Goedkeuring eindbalans boekjaar 2024-2025

De eigenaars ontvingen kopie van de eindbalans van boekjaar 2024-2025.

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 de eindbalans voor boekjaar 2024-2025.

6. Kwijting syndicus boekjaar 2024-2025

De syndicus vraagt kwijting voor het beheer in boekjaar 2024-2025.

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 geeft vervolgens kwijting aan de syndicus voor boekjaar 2024-2025.

7. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2024-2025

De raad van mede-eigendom vraagt kwijting voor haar werking in boekjaar 2024-2025.

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 geeft vervolgens kwijting aan de raad van mede-eigendom voor boekjaar 2024-2025.

8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2024-2025

De commissaris van de rekeningen vraagt kwijting voor zijn werking in boekjaar 2024-2025.

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 geeft vervolgens kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor boekjaar 2024-2025.

9. Mandaat syndicus

De syndicus vraagt verlenging van haar mandaat tot de volgende statutaire algemene vergadering met de gebruikelijke indexering van kosten en ereloon.

Er dient een volstrekte 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 2025-2026.

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: Filter en Co
- ventilatie garage: Kingspan
- internet camera: Orange
- verzekering: Baloise
- rechtsbijstand: Das
- brandbeveiliging: wordt overgeschakeld naar Safy
- poort: Clement Poorten
- onderhoud tuin: Gilles Cornelis
- water: Farys
- elektriciteit: wordt overgeschakeld naar Elindus
- waterontharder: Ecowater

Er dringen zich 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

Uitvoering is voorzien voor 30 maart 2026.

b. Vervanging haag tuintjes

De huidige tuinier beaamt dat het geen makkelijke situatie is gelet op de beperkte diepte van de wortels om te groeien. Er wordt gepoogd met lichter te snoeien en meer te bemesten hier een oplossing aan te bieden. Wordt vervolgd.

c. Keuring elektriciteit algemene delen

Er is een verplichte vijfjaarlijkse keuring van het elektriciteitsnetwerk van de algemene delen. De syndicus doet hiertoe het nodige.

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 beperkt waterinsijpeling voor in de garage.

b. Problematiek septische putten/wc/douche/overlopen

Het probleem met de septische putten/wc/douche/overlopen, die periodiek doorspotten worden, lijkt gestabiliseerd.

De problematiek die er op heden is, is de verkalking van de afvoer.

De syndicus geeft opdracht om deze allen na te zien met de camera en te frezen waar nodig.

Het probleem met de afvoer in 103 is dubbel daar er enerzijds een verzakking zou zijn maar anderzijds ook massaal gebruik wordt gemaakt van vochtige doekjes. De herstelling gebeurt volgende week en de syndicus zal een brief bussen omtrent het gebruik van het toilet.

14. Begroting 2025-2026

Gelet op de uitgaven van vorig boekjaar de geraamde kosten voor het boekjaar 2025-2026 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 2025-2026.

15. Bepaling opvraging werkkapitaal

Er werd reeds € 20.437,50 opgevraagd zodat in de volgende drie kwartalen nog telkens € 20.437,50 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.

16. Bepaling opvraging reservefonds

Op 30 november 2025 is het bedrag van het reservefonds € 15.058,63.

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.

17. Bepaling opvraging basiswerkkapitaal

Op 30 november 2025 is het bedrag van het basiswerkkapitaal € 16.590,00.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord dit niet te verhogen.

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

Nihil

19. Varia

-Het EPC attest van de privatieven is komen te vervallen.

-Er zullen richtlijnen voor de afvalverwerking in diverse talen uitgehangen worden en in de brievenbus gebust worden.

-Volgend jaar zal gekeken worden om de kosten van de tweede oproeping ten laste te leggen van de afwezigen op de eerste algemene vergadering.

-De volgende algemene vergadering is 18 februari 2027.

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.
