

**Residentie Riethage**  
**Algemene Vergadering van 22/02/2023**

Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Bij aankomst ondertekenen de mede-eigenaars en hun volmacht dragers de aanwezigheidslijst. Deze wordt aan het origineel van huidig verslag gehecht. Bij nazicht blijken alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd te zijn. (9/12 eigenaars | 856/1000 kwotiteiten)

De vergadering kan derhalve rechtsgeldig gehouden worden.

Behoudens andersluidende vermelding werden alle beslissingen aangaande de onderstaande agendapunten met unanimité genomen.

**MANDATEN**

1. Benoeming voorzitter van de AV

De heer Rik Saelens wordt als voorzitter van de vergadering aangeduid.

2. Benoeming secretaris

De syndicus zal deze taak op zich nemen.

3. Benoeming rekencommissaris 2023 en bepalen van zijn opdracht

Mede-eigenaar de heer LAROY Johan wordt als rekencommissaris aangeduid, met opdracht de boekhouding 2023 na te zien en op de volgende statutaire algemene vergadering hierover verslag uit te brengen.

**HET VOORBIJE BOEKJAAR (2022)**

4. Goedkeuring financieel verslag boekjaar + nazicht basiswerkkapitaal + nazicht reservefonds + goedkeuring eindbalans + goedkeuring kostenverdeling + datum van opeisbaarheid

De syndicus overloopt de belangrijkste posten van de globale afrekening. Bij de voorbereiding door de syndicus heeft hij nog volgende foutjes ontdekt:

- IF 2022/00011: betreft aankoop 10 gevelpannen: hoort in sleutel 6 (geheel gebouw) thuis
- IF 2022/00014: dakwerken Dossche: betreft herstel stormschade: hoort in sleutel 6 (geheel gebouw) thuis
- IF 2022/00031: betreft herstelling voordeur: hoort thuis in sleutel 7 (appartementen)
- Het reservefonds 2022 van € 2000 (zie AV 2022) was nog niet geboekt.
- Op de eindbalans moet de post 440 Leveranciers aan de actiefzijde staan en niet aan de passiefzijde

De syndicus heeft dit aangepast en bezorgt de mede-eigenaars staande de vergadering een aangepaste versie. Hierbij geeft hij ook een overzicht van de individuele eindafrekeningen. Op eindafrekening 2022 zal € 1.493,82 terugbetaald worden.

Het basiswerkkapitaal bedraagt momenteel € 1200,00. Het reservefonds bedraagt momenteel € 9.586,80. Het detail ligt ter beschikking van de algemene vergadering.

De eindbalans wordt overlopen, waarna de algemene vergadering het aangepast financieel verslag ze goedkeurt. Zij wordt aan het origineel van huidig verslag gehecht.

5. Kwijting syndicus

Aan de syndicus wordt kwijting verleend.

**HET NIEUWE BOEKJAAR (2023)**

6. Begroting (rekening 2023 + 3% - buitengewone uitgaven )

Gezien er geen buitengewone uitgaven in de gewone begroting te verwachten vallen, stelt de syndicus voor de cijfers van het boekjaar 2023 (zonder de uitzonderlijke kosten) te hernemen als prognose voor 2022 (totale jaarkost afgerond naar boven ± € 12.000).

7. Bepaling opvragingen werkkapitaal + datum van opeisbaarheid

Om de opvragingen in overeenstemming te houden met de werkelijke kosten zullen de volgende opvragingen als volgt gebeuren: de volgende kwartalen, m.n. op 01/04/2023, 01/07/2023, 01/10/2023 en 01/01/2024 telkens € 3.000,00. De vergadering gaat unaniem akkoord.

8. Bepaling opvragingen reservefonds + datum van opeisbaarheid

Het reservefonds voor 2023 bedraagt € 2000,00, en zal opgevraagd worden volgens de kwotiteiten samen

9. Evaluatie leveringscontracten (o.a. verlenging mandaat syndicus)

De heer Laroy voert aan dat hij niet tevreden is over de poetsploeg. De syndicus zal hen daarop aanspreken en vragen een beter geurend product te gebruiken.

Er dringen zich geen wijzigingen aan de bestaande contracten op. De mede-eigenaars mogen steeds alternatieven voorstellen, die dan door de syndicus en de raad van mede-eigendom zullen worden geëvalueerd.

10. Problematiek plaatsing condenserende ketels

Roger Vermeire (2L) , Erik De Ruyck (3L), Johan De Fauw (2R) en de familie Rutsaert (1R) hebben nog geen condensatieketel; De Zutter Ann (3R) en mevrouw Haenebalcke (1L) hebben wel al een condenserende ketel. De firma Dierieckx (RoodBlauw) deelt mee dat het technisch bijzonder moeilijk is een schouw te creëren die geschikt is voor condensatieketels, en raadt aan een bedrijf in te schakelen gespecialiseerd in schouwconstructie. Sowieso zal het een gemeenschappelijk verhaal worden.

Het is ten stelligste af te raden de verluchtingsschacht te gebruiken.

De syndicus zal in het komende jaar op zoek gaan naar een concrete oplossing voor te stellen door een gespecialiseerd bedrijf. De mede-eigenaars mogen steeds suggesties doen.

11. Werken 2023

a. Voorstellen van de mede-eigenaars

De syndicus zal de keuringsverslagen nazien op opmerkingen en online plaatsen.

12. Verzoek om toelating plaatsing pelletkachel dhr Laroy



De eindbalans wordt overlopen, waarna de algemene vergadering het aangepast financieel verslag ze goedkeurt. Zij wordt aan het origineel van huidig verslag gehecht.

5. Kwijting syndicus

Aan de syndicus wordt kwijting verleend.

**HET NIEUWE BOEKJAAR (2023)**

6. Begroting (rekening 2023 + 3% - buitengewone uitgaven )

Gezien er geen buitengewone uitgaven in de gewone begroting te verwachten vallen, stelt de syndicus voor de cijfers van het boekjaar 2023 (zonder de uitzonderlijke kosten) te hernemen als prognose voor 2022 (totale jaarkost afgerond naar boven ± € 12.000).

7. Bepaling opvragingen werkkapitaal + datum van opeisbaarheid

Om de opvragingen in overeenstemming te houden met de werkelijke kosten zullen de volgende opvragingen als volgt gebeuren: de volgende kwartalen, m.n. op 01/04/2023, 01/07/2023, 01/10/2023 en 01/01/2024 telkens € 3.000,00. De vergadering gaat unaniem akkoord.

8. Bepaling opvragingen reservefonds + datum van opeisbaarheid

Het reservefonds voor 2023 bedraagt € 2000,00, en zal opgevraagd worden volgens de kwotiteiten samen

9. Evaluatie leveringscontracten (o.a. verlenging mandaat syndicus)

De heer Laroy voert aan dat hij niet tevreden is over de poetsploeg. De syndicus zal hen daarop aanspreken en vragen een beter geurend product te gebruiken.

Er dringen zich geen wijzigingen aan de bestaande contracten op. De mede-eigenaars mogen steeds alternatieven voorstellen, die dan door de syndicus en de raad van mede-eigendom zullen worden geëvalueerd.

10. Problematiek plaatsing condenserende ketels

Roger Vermeire (2L) , Erik De Ruyck (3L), Johan De Fauw (2R) en de familie Rutsaert (1R) hebben nog geen condensatieketel; De Zutter Ann (3R) en mevrouw Haenebalcke (1L) hebben wel al een condenserende ketel. De firma Dierieckx (RoodBlauw) deelt mee dat het technisch bijzonder moeilijk is een schouw te creëren die geschikt is voor condensatieketels, en raadt aan een bedrijf in te schakelen gespecialiseerd in schouwconstructie. Sowieso zal het een gemeenschappelijk verhaal worden.

Het is ten stelligste af te raden de verluchtingschacht te gebruiken.

De syndicus zal in het komende jaar op zoek gaan naar een concrete oplossing voor te stellen door een gespecialiseerd bedrijf. De mede-eigenaars mogen steeds suggesties doen.

11. Werken 2023

a. Voorstellen van de mede-eigenaars

De syndicus zal de keuringsverslagen nazien op opmerkingen en online plaatsen.

12. Verzoek om toelating plaatsing pelletkachel dhr Laroy

Mevrouw De Zutter onthoudt zich, de rest van de mede-eigenaars stemmen tegen om diverse redenen, zoals o.a. het principe dat gemene delen niet privaat moeten belast worden, de risico's van het doorboren van de bouwschil enz ....

### 13. Varia

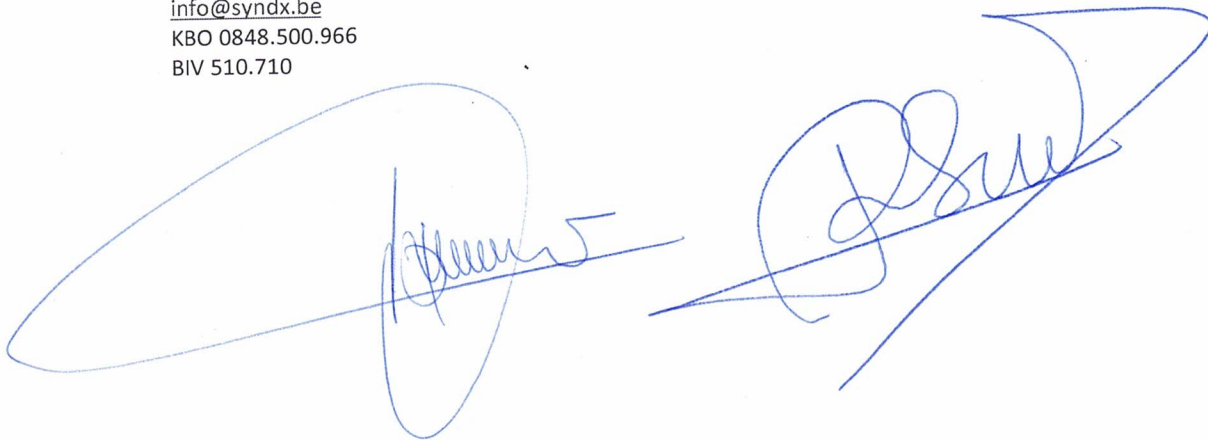
Facturen opgemaakt zonder opdracht van de syndicus kunnen niet betaald worden. De factuur van Meteor kan dus niet betaald worden.

De syndicus zal VAN SEVEREN nog eens aanmanen voor de herstelling van de waterinfiltratie op de derde verdieping. Verder zal navraag gedaan worden bij andere firma's voor een alternatieve oplossing (bv. SANIVIDAK | Roofproof Blankenberge). (An-Sofie – Galaxy).

In de gang moeten 2 plafondtegels vervangen worden + inbouwarmatuur (aan Johan af te geven) – de syndicus doet het nodige.

Verslag opgemaakt door de syndicus, staande de vergadering.

BVBA Syndx Vlaanderen  
[info@syndx.be](mailto:info@syndx.be)  
KBO 0848.500.966  
BIV 510.710

Two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is enclosed in a large, loopy oval. The signature on the right is more fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.