

Residentie Riethage - Algemene Vergadering van 22/02/2024

0. 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:

- aanwezige kwotiteiten: 647/1000
- aanwezige mede-eigenaars: 6/11

De vergadering kan derhalve rechtsgeldig gehouden worden.

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

MANDATEN

1. Benoeming voorzitter van de AV

Als voorzitter wordt benoemd: de heer Johan Laroy.

2. Benoeming secretaris van de AV

De syndicus zal als secretaris optreden.

3. Benoeming rekencommissaris 2024 en bepalen van zijn opdracht

Als rekencommissaris wordt aangeduid: de heer Johan Laroy.

HET VOORBIJE BOEKJAAR (2023)

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

De syndicus heeft het financieel verslag aan elke mede-eigenaar bezorgd samen met de eindafrekening, en overloopt de belangrijkste kostenposten. Er zijn geen bijzonderheden. De kosten voor het verlenen van de wettelijke inlichtingen bij verkoop worden aangerekend aan de verkopers, zoals wettelijk voorgeschreven. Deze worden dus voor alle duidelijkheid niet betaald door de VME.

De rekencommissaris heeft een paar opmerkingen gemaakt, die evenwel volgens de syndicus onterecht zijn. Hij vraagt derhalve de goedkeuring van het financieel verslag. Goedkeuring wordt verleend.

5. Kwijting syndicus

Aan de syndicus wordt met unanimitieit kwijting verleend.

HET NIEUWE BOEKJAAR (2024)

6. Bepaling opvragingen werkkapitaal + datum van opeisbaarheid

Aangezien de begroting voor het boekjaar 2024 afgerond kan worden op € 16.000 stelt de syndicus voor de voorschotten op te vragen als volgt:

Kwartaal 1	3000
Kwartaal 2	4500
Kwartaal 3	4500
Kwartaal 4	4500
	16000

Daarnaast stelt de syndicus vast dat het basiswerkkapitaal van € 1200,00 onvoldoende is om de liquiditeit van de vereniging te verzekeren. Zo wordt het onderhoudscontract van de lift voor 2024 al in december 2023 gefactureerd en betaald (€ 1009,59), daar waar dit slechts in 2025 kan gec recupereerd worden. Zo schiet er niets over om tijdens het jaar onvoorziene kosten te kunnen financieren. Dit zal in het komend jaar verder worden opgevolgd.

7. Werken 2024

a. Fiberklaar

De syndicus heeft vanwege Fiberklaar een dossier ontvangen om de glasvezel kosteloos klaar te leggen voor alle privatieven. Hiertoe dient de fiberkabel naar elk privaatief getrokken te worden. Dit zou binnenin het gebouw gebeuren langs valse plafonds en bestaande schachten. Zo is er quasi niets aan visuele impact,

De syndicus vraagt om het akkoord van de mede-eigenaars om deze werken op deze wijze te laten uitvoeren, eenmaal dat zich dit aandient (termijn onbekend). De vergadering gaat akkoord.

b. Renovatie lift

Op heden voldoet de lift nog aan de veiligheidsvoorschriften, maar de sturing is versleten en moet gemoderniseerd worden. De syndicus heeft hiervoor prijs gevraagd en bekomen. Het budget bedraagt € 28539,25

De werken omvatten de afbraak van de oude en de plaatsing van een nieuwe stuurkast, met nieuwe drukknoppen in de liftkooi en op de bordessen. Ook de plaatsing van een nieuwe hydraulische pomp en een nieuw systeem van Gsm-communicatie is voorzien. In de schacht zou er nieuwe schachtverlichting geplaatst worden.

Deze kost zou verdeeld worden bij negenden. Derhalve zou elk appartement hiervoor € 3171,03 bijdragen.

De vergadering stelt voor twee extra offertes op te vragen bij firma's zoals Cosmolift, Strobbe Liften en De Lift en dan een algemene vergadering te beleggen.

c. Renovatie dakbedekking terras achterzijde

Er is al enige tijd waterinsijpeling in de slaapkamers van de derde verdieping, komende van het terras op de 5e verdieping. Hiervoor werd in het verleden (mei 2023) nazicht en herstelling gedaan door VAN SEVEREN, doch blijkbaar zonder het gewenste resultaat.

De syndicus heeft derhalve aan de verzekeringsmaatschappij toelating gevraagd om op hun kosten gebruik te maken van de diensten van CIBOR Bouwpathologie. Toelating werd gegeven en een afspraak met alle partijen werd ingepland op 14/11/2023.

De heer LAROY heeft dit onderzoek evenwel niet toegelaten.

De heer Laroy heeft nu via de verzekering een expert geregeld (op kosten van de verzekering) die op 27/02/2024 zal langs komen om de oorzaken van de waterinsijpeling te onderzoeken. Hiervan wordt een verslag opgemaakt dat overgemaakt zal worden aan de syndicus, die het dan doorstuurt naar de eigenaars. Op basis het verslag worden dan verdere stappen genomen (indien nodig met een algemene vergadering binnen de maand).

De heer Laroy verklaart dat de kosten voor destructief onderzoek betaald zullen worden door de verzekeringsmaatschappij en dus niet aangerekend worden aan de vereniging.

d. Voorstellen van de mede-eigenaars

Geen bijzonderheden.

8. Begroting en meerjarenplanning

De syndicus bezorgt de mede-eigenaars kopie van de berekening van de begroting. De kosten 2024 worden begroot op € 16.000. De vergadering gaat unaniem akkoord.

Volgende zaken worden wellicht best opgenomen in de meerjarenplanning:

2024 renovatie liften
2026 vernieuwing inkomhall
2028 herschilderen gemene delen

9. Bepaling opvragingen reservefonds + datum van opeisbaarheid

De vraag stelt zich of in 2024 een reservefonds opgebouwd moet worden. De vergadering beslist met unanimitéit om daarmee nog te wachten.

10. Evaluatie leveringscontracten

De voorzitter stelt een andere poetsfirma voor die volgens hem dezelfde taak zal doen aan de helft van de prijs (1 schoonmaak per maand aan € 69 excl. BTW). Het betreft Cleaning Van Renterghem te Aalter, Ganzeplas 83 info@cleaningvr.be.

Er vallen geen bijzonderheden te melden.

11. Problematiek plaatsing condenserende ketels (opvolging)

Na bespreking zal hierin geen verdere actie ondernomen worden. Het probleem zal opgelost wanneer het zich stelt.

12. Procedure Leroy | plaatsing pellet kachel met doorvoer door gemene delen (dak) – te ondernemen stappen

De Vrederechter heeft in deze procedure een tussenvonnis uitgesproken, waarbij zij alvorens te oordelen over de grond van de zaak een gerechtsdeskundige (dhr Willem DE SMET) aangesteld werd, met volgende opdracht:

–Zich ter plaatse te begeven naar de Residentie Riethage te 9880 Aalter, Stationsstraat 173bus 4A, in aanwezigheid van de partijen, in ieder geval na behoorlijke oproeping ;

–De partijen te horen en hun verzoening te bevorderen ;

–De door de eisende partij beoogde werken te beschrijven en een gemotiveerd technisch advies uit te brengen *enerzijds* omtrent de mogelijkheid/onmogelijkheid van de aansluiting van de schouw van een pelletkachel op de gemeenschappelijke schouwen en de eventuele daaruit voortvloeiende veiligheidsrisico's en *anderzijds* omtrent de mogelijkheid van het voorzien van een rechtstreekse rookafvoer via de zolder door het gemene dak, de eventuele gevolgen van belasting van het dak en de impact op de eventuele toekomstige plaatsing van zonnepanelen en de risico's op aantasting van het dak en waterinsijpeling.

–Een voor- en een eindverslag op te maken van al zijn bevindingen, gestaafd met fotomateriaal ;

Het plaatsbezoek gaat door op 27/02/2024. Daarna zal de procedure hervat worden.

13. Varia

De goten moeten uitgekuist worden en de pannen herlegd waar nodig. De mede-eigenaars zullen dit eerst zelf proberen en verwittigen de syndicus als dit niet lukt.

De spiegel op de hoek van de garage moet voorlopig niet hersteld worden.

De achterdeur mag hersteld worden door de slotenmaker Johan.

De plafondtegels zullen ter plaatse geleverd worden en door de mede-eigenaars geplaatst. Johan Laroy zal de maten doorgeven.

De verlichting van de gemene delen moet nagezien worden door de elektricien.

De berging van het fietskot ligt smerig. De mede-eigenaars zullen foto's bezorgen aan de syndicus, die ze dan naar alle eigenaars zal doorsturen, met verzoek de zaak op te kuisen en voortaan meer discipline te hebben.

Verslag opgemaakt door de syndicus, staande de vergadering.

