

01/10/2021

**Vereniging van Mede Eigenaars RODERICK, zandvoordsestraat 32 te oudenburg**

nodigt u vriendelijk uit op  
die zal plaats hebben op  
op locatie

een algemene eigenaarsvergadering  
donderdag 21/10/2021 om 18h00 (einde voorzien 19h30)  
T'Sand, Zandvoordedorpstraat 95 8400 Oostende

**dagorde****1. Samenstelling bureau**

Aanstelling van de voorzitter en de stemopnemer. De syndicus is secretaris.

**2. Geldigheid van de vergadering**

Vergadering is geldig als meer dan de helft van de eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is én indien zij minstens de helft van de aandelen bezitten.

Indien niet de helft van het aantal eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is, dan beraadslaagt de vergadering toch geldig indien de aanwezigen en vertegenwoordigden samen meer dan 75% van de aandelen bezitten.

**3. Verslag van de vergadering van 18/10/2019**

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.  
Uitvoering van de beslissingen.

**4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen**

Afrekeningen 6 & 7 ( 01/09/2019-31/08/2020 ) en 8 & 9 ( 01/09/2020-31/08/2021).

Eventuele toelichting door de syndicus.

Controle van de rekeningen.

Goedkeuring en kwijting.

Aanstelling van een rekeningcommissaris voor het komende boekjaar.

Mochten er vragen of opmerkingen zijn over de rekeningen, gelieve deze enkele dagen voor de vergadering aan de syndicus over te maken zodat een correct antwoord kan worden gegeven op de vergadering zelf.

**5. Verlenging mandaat syndicus**

Beslissing om het mandaat te verlengen.

Bepaling van de duurtijd van verlenging (max. 3 jaar).

Mandaat aan het bureau tot ondertekenen van het syndicuscontract.

**6. Reglement van interne orde (RIO)**

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

**7. EPC attest gemene delen**

Vanaf 2022 moet er voor elk appartementsgebouw een energieprestatiecertificaat (EPC) voor de gemeenschappelijke delen zijn. Dat EPC geeft aan hoe energiezuinig de gemeenschappelijke delen zijn. Er staan verder ook aanbevelingen in om de energieprestatie te verbeteren. De info uit het EPC voor gemeenschappelijke delen zal in de toekomst worden gebruikt bij de verkoop of verhuur van appartementen. Richtprijs: €484 ibtw.

## 8. Oprichten Raad van mede eigendom

Een raad van mede-eigendom is een raad samengesteld uit een kleinere groep van mede-eigenaars, haar voornaamste bevoegdheid is de syndicus bijstaan en toezicht houden op zijn beheer. De Raad is verplicht in elk gebouw die minstens 20 kavels bevat. Kelders, garages en parkeergarages worden hier niet meegerekend.

## 9. Oprichten van reservefonds

Een financieel gezonde VME beschikt op het moment dat er zich grote kosten voordoen over spaargelden die minstens voor een gedeelte kunnen zorgen voor de financiering van deze kosten.

Een reservefonds dient om niet-periodieke of investeringsuitgaven te financieren.

Voorbeelden zijn : vernieuwing dakdichting, betonrenovatie aan de gevelelementen, vernieuwing lift, schilderwerken aan trappen en gangen, ...

Voorstel om 60.000 euro als reservefonds voorop te stellen en dit bedrag samen te stellen over 20 jaar.

Een semstriële bijdrage van 1.500 euro volstaat.

Bespreking en beslissing.

## 10. Reiniging van het ventilatiesysteem

Het ventilatiesysteem wordt het best om de twee jaar gereinigd. De firma BCV komt dit doen op dinsdag 12/10/2021.

Terzelfdertijd zal deze firma uitzoeken waarom het appartement 0205 last heeft van keukengeur van de andere appartementen.

## 11. Verstopte dakgoot

Met regelmaat zijn de dakgoten verstoppt. Er is een gaas aangebracht om afval te vermijden maar met het gevolg dat er geen water meer doorkan. Bespreken van een duurzame oplossing.

## 12. Warmteverlies beperken

De verwarming geschiedt op gas middels een centraal systeem.

Een pomp biedt de geproduceerde warmte permanent aan aan de warmtewisselaar van elk appartement zodat die er over beschikt op het moment dat er verwarming of warm water nodig is.

De centrale verwarming zorgt ervoor dat het water op temperatuur blijft.

De thermische verliezen (het verschil wat het systeem creëert en wat alle appartementen opnemen) komen ten goede aan het ganse gebouw en het ligt doorgaans tussen 50 en 60%.

Een mogelijkheid om die te verlagen kan bvb erin bestaan de circulatiepomp op bepaalde momenten uit te schakelen.

Maar dan is er geen verwarming en zal er ook geen warm water zijn.

In een een zeer goed geïsoleerd gebouw is het absolute verbruik steeds laag en de relatieve verliezen altijd hoog.

## 13. Plaatsen van laadpaal voor elektrische voertuigen

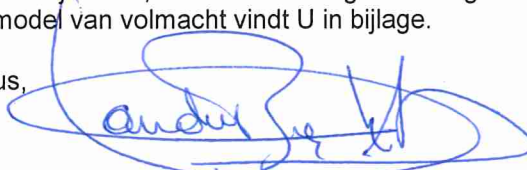
Bespreking.

## 14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Indien U de vergadering niet kan bijwonen, laat U dan vertegenwoordigen door een mede-eigenaar of een persoon van uw keuze. Een model van volmacht vindt U in bijlage.

Hoogachtend, voor de syndicus,

Ann Vanden Berghe



Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op [www.laplage.be/syndic/roderick](http://www.laplage.be/syndic/roderick) of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.