

21/10/2022

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars RODERICK, zandvoordsestraat 32 te oudenburg**

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op donderdag 20/10/2022 van 18h00 tot 20h45
op locatie T'Sand, Zandvoordedorpstraat 95 8400 Oostende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	719.00	12
	waren vertegenwoordigd	45.00	1
	waren afwezig	236.00	3
	totaal	1000.00	16

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Renaat Sys
Stemopnemer : Mvr Lindsey Bauwens
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

3. Verslag van de vergadering van 21/10/2021

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.
Wat betreft uitvoering van de beslissingen, de werking van de CV is na te zien. Er zou 's nachts geen productie van warmte zijn.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Naar aanleiding van ontvangst van de jaarafrekening van het gas heeft de syndicus een nieuwe A11 opgemaakt. De eerste hield rekening met de hoog ingeschatte gasprijs.

De rekeningcommissaris zal de afrekeningen 10 & 11 (1/9/21-31/8/22) nog nazien. Hierdoor wordt goedkeuring van de rekeningen verschoven naar de volgende vergadering.

Hendrik Claeys blijft rekeningcommissaris.

Het contract met vaste gasprijs is gewijzigd naar een contract met variabele gasprijs. Door de fors gestegen gasprijs is het maandelijks voorschot voor gas en elektriciteit verhoogd van 580 euro naar 1.720 euro. Omdat het gebouw onvoldoende werkingsfonds heeft om dit te financieren aanvaardt de vergadering een verhoging van het werkingsfonds met 5.000 euro. Opvraging hiervan wordt samen met het verslag toegezonden.

5. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.

6. Reglement van interne orde (RIO)

Er zijn geen aanpassingen te doen aan het RIO.

Eigenaars die verhuren worden (nogmaals) verzocht dit RIO aan hun huurders mee te delen.

7. Vuilwaterpomp

Bij heraansluiting van de riolering zal deze pomp overbodig zijn.

Wellicht/mogelijks is ze eigendom van de bouwheer.

We wachten op aanwijzingen van de aannemer.

8. Waterverzachter

Er volgt een discussie over nut en gevaren van waterverzachters met zout.

Een (nieuwe) rondvraag leert dat 5 eigenaars best wel een (collectieve) verzachter wensen, 4 eigenaars tegen zijn en 1 eigenaar zich onthoudt. Welke meerderheid hier van toepassing is (66% of 50%) is niet duidelijk.

Bijkomend blijven een aantal vragen onbeantwoord :

- * Wat zijn goede alternatieven voor verzachters met zout ?
- * Is er (echt) geen mogelijkheid om individueel een verzachter aan te sluiten ?
- * Wat zijn de mogelijkheden om - oa de warmtewisselaars - te ontkalken ?

Het punt wordt in afwachting van antwoorden verdaagd.

9. Jaarlijkse dakgootreiniging

Er zijn meerdere goten aan het gebouw. Deze aan de achterzijde geraakt vrij snel verstopt door bladeren en vogels. Ze werd onlangs gekuist.

Van op de terrassen van 0201, 0203 en 0204 kan de goot beter en vollediger worden geruimd. Voortaan zullen de eigenaars van deze appartementen worden verwittigd als de goot wordt geruimd.

10. Specifieke punten van de heer Renaat Sys

- Waterontharder : praktische schikkingen : behandeld bij agendapunt 8.
- Reservefonds : de garages dragen niet bij in de semstriele bijdrage van 1.500 euro.
- Tijdelijke proefperiode : ecostand in plaats van comfortstand. optimale watertemperatuur. Vergadering stemt in, bij wijze van proef, om de keteltemperatuur te verlagen naar 62°. Als zou blijken dat het warm water hierdoor onvoldoende verwarmd wordt wordt dit weer verhoogd.
- Bespreking van vergoeding restwarmte evenredig met het reeël verbruik. Dit principe wordt niet gewijzigd.
- Regeling stemrecht voor het gebouw/garages van eigenaars gebouw/enkel garages : Is de facto voorzien in de wet op mede-eigendom.

11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

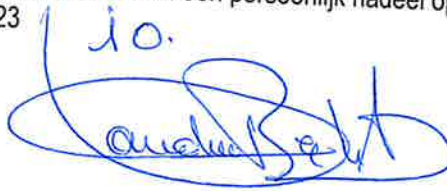
- * Apt 0104 heeft nog te herstellen waterschade afkomstig van een, intussen opgelost, waterlek in de keuken van 0205. De schade is nog door de brandverzekeraar te vergoeden.
- * 0204 heeft waterschade ondervonden door een overstroming van de goot. Mogelijks gaat het om een gebrek in het gebouw. De syndicus zal de bouwheer aanspreken.
- * Verwarming : Het systeem zou zichzelf 's nachts uitschakelen waardoor er geen warm water meer is.
- * De sloten (merk Litto) van de inkomdeuren zijn versleten. Na overleg beslist vergadering om alle sloten te vervangen door een ander merk. Per appartement zullen 3 sleutels worden voorzien.
- * De klink aan de buitenzijde van de deur tussen gang en passage zal vervangen worden door een kruk.
- * Is het mogelijk dat de lift, bij panne, automatisch zakt naar het gelijkvloers ?
- * Er staat soms water in de liftput. Is dit af te dichten ?
- * Wie de syndicus is dient nog in de inkom van het gebouw te worden vermeld.

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimité genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 21/11/2022

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 20/02/2023

voor de syndicus, Frank Rouseré

io.


Verdere relevante informatie op www.laplage.be/syndic/roderick.