

19/10/2023

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 19/10/2023 van 18h00 tot 20h05
op locatie T'Sand, Zandvoordedorpstraat 95 8400 Oostende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	656,00	11
	waren vertegenwoordigd	102,00	2
	waren afwezig	242,00	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 20/10/2022

Er zijn inhoudelijk geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.

Evenwel :

- * blijft er water in de dakgoot staan. Dit probleem bestaat al sinds de bouwwerken. Vergadering beslist de bouwheer hiervoor in gebreke te stellen.
- * is de schade in apt 0104, ten gevolge van een lek in 0205 van sept 20, nog steeds niet vergoed. De schade is nog niet hersteld. De oorzaak is wel weggenomen.
- * is de schade boven het raam van 0204 ten gevolge van een probleem met de goot nog niet hersteld noch vergoed.
- * zijn de gegevens van de syndicus in de inkom nog aan te brengen.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 10 & 11 (1/9/21-31/8/22) en 12 & 13 over de periode (1/9/22- 31/08/2023) werden door Hendrik Claeys nagezien.

De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.

Rekeningcommissaris blijft Dhr Claeys.

5. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.

6. Reglement van interne orde (RIO)

Toe te voegen : "Schade aan de gemene delen veroorzaakt door eigenaars of huurders zal op hen verhaald worden."

7. jaarlijkse dakgoot reiniging

Dakwerken Lefevere Danny vragen de goten te reinigen.

Daarvoor is op twee appartementen toegang nodig : 0203 en 0204. Betrokken eigenaars zullen van dag en uur van bezoek op de hoogte worden gebracht.

De bomen van de buurman zijn intussen te hoog geworden. Eerdere pogingen tot contact zijn niet gelukt. De syndicus zal een brief (met verzoek de bomen in te korten) opstellen en in de brievenbus deponeren.

8. Waterverzachter

Een gemeenschappelijke installatie is te complex.

Elkeen zorgt zelf voor één of andere wijze van ontkalking in zijn eigen appartement.

9. Syndicus: verschillende voorstellen voor aanpassingen

Op vraag van Renaat Sys:

- Wettelijke verplichte vermelding syndicus en contactgegevens in het gebouw. *OK, zie ook punt 3.*

- Indexatie loon: algemene formule: en eventuele calculator op website plaatsen :

*De aanpassing van de syndicusvergoeding van 2022 naar 2023 gebeurde op basis van de indexcijfers 115,60 naar 127,89 : per apt van 18,12 naar 20,05 en per garage van 1,60 naar 1,77 en administratie van 17,00 naar 18,81. Of $13*20,05+12*1,77+18,81 = 300,70$.*

- Afrekening gas via maandelijkse voorschot afgescheiden van de syndicus afrekening . *Niet wenselijk wegens te complex.*

- Bij niet tijdige betalingen van de factuur graag een herinnering sturen. : *OK*

10. Fietsenstalling

De vergadering geeft geen toestemming om een fietskluis te plaatsen.

Er staat in het fietslokaal een vrij nieuwe fiets (type mountainbike) waarvan niet geweten is aan wie die toebehoort. Kan de eigenaar zich kenbaar maken ?

Eigenaars en huurders die er een fiets hebben staan en die weinig tot nooit gebruiken worden verzocht die fiets te verwijderen. Op die manier maken ze plaats vrij voor anderen die hun fiets wel frekwent gebruiken.

11. Stooklokaal: warmteverlies

Het bestaande systeem is niet te verbeteren.

Evenmin is de actuele verdeelsleutel van de verlieswarmte de meest correcte. Een wijziging naar een verdeling prorate het privaatief verbruik is niet correct.

12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

* Er is frekwent een geklop te horen in de waterleiding. Dit probleem is pas sedert enkele maanden opgedoken. Het is (wellicht) een gevolg van een kraan (wasmachine, vaaatwasmachine) die te snel wordt gesloten. Elke eigenaar wordt verzocht aandacht hiervoor te hebben in die zin dat het gekoppeld zou moeten kunnen worden aan dergelijke gebeurtenis. Dan pas kan het worden opgelost.

* De filters van het ventilatiesysteem dienen regelmatig vervangen of minstens schoongemaakt te worden. Er zijn 2 soorten ventilaties nl. Kinetic MVVHR en Kinetic Plus MCHR die hebben elk hun eigen formaat van filters. Beide filters zijn te verkrijgen bij ECOSENSE HR Shop, Kleine Boom 25, 2580 Putte, tel: 0497104502

....

* Een EPC gemene delen is verplicht binnen 10 jaar en één maand na aflevering van de bouwvergunning. Die van Roderick werd afgeleverd in 2012. De syndicus zal er één laten opmaken.

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

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 19/11/2023

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 19/02/2024

voor de syndicus, Frank Rouseré

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

