



Kruispuntbanknr.: 0845.725.380

p.a. René Schrijvers, syndicus
Weg naar As 113/21
3600 Genk

Tel.: 089/24 08 66

E-mail: roerdompgenk@gmail.com

Genk, 27 april 2023.

Verslag van de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars van Residentie Roerdomp die doorging op maandag 24 april 2023 om 19.30 u in zaal Flèèketaer, Piehpelplein 4 te 3600 Genk.

Uit de opname van de aanwezigheden bleek:

43 van de 53 mede-eigenaars waren aanwezig of geldig vertegenwoordigd = 82,69 %

Dit betekent 8.168/10.000-sten in de gemene delen = 81,68 %

Zie bijlage

Hiermee werd voldaan aan de dubbele wettelijke vereiste inzake aanwezigheid. De vergadering voldeed zodoende aan de voorwaarden om geldig over de agendapunten te beraadslagen en te beslissen.

De voorzitter heette iedereen van harte welkom en stelde een recente nieuwe eigenaar voor. Hierna verklaarde hij deze Algemene Vergadering voor geopend.

Verslag van de vergadering: bespreking van de agendapunten.

1. Opname van de aanwezigen. Zie hierboven.

2. Kostenafrekening april 2022 – maart 2023

Er was gelegenheid om hierover vragen te stellen of bedenkingen te uiten, die kwamen er echter niet.

Hierna werd gestemd:

1. Goedkeuring van de rekeningen boekjaar 2022-2023
2. Geven van kwijting aan de syndicus, de Raad van Mede- Eigendom en de Commissaris van de Rekeningen voor boekjaar 2022-2023.

De uitslag van de stemming is verder in dit verslag te vinden.

Door een nieuwe wettelijke regeling kan de kostenverdeling tussen eigenaars en bewoners-niet-eigenaars niet meer gebeuren door de syndicus. Daar deze verdeling niet altijd eenvoudig is zal de syndicus aan de eigenaars een idee van verdeelsleutel bezorgen die hen hierbij desgewenst kan helpen.

3. Stand van het reservefonds

De huidige stand van het reservefonds: € 25.590.

De inbreng van een groot appartement: € 516

klein appartement: € 430

Zoals gepland werd het voorbije werkjaar € 23.244,00 uit het reservefonds besteed aan de herstellingen van betonrot aan de dakoversteken.

4. Herberekening van de voorschotten ten gevolge van de evolutie in verbruik en prijzen van gas en elektriciteit

Globaal gezien zijn op een jaar tijd gas en elektriciteit zowat 2,5 keer duurder geworden.

Onze uitgaven voor elektriciteit stegen van € 5.645,99 in 2022 naar € 13.884,00 in 2023.

Ook gas werd duurder: uitgedrukt in €/kWh steeg de prijs van 0,032283 naar 0,083275.

Hierbij moeten we in rekening nemen dat Energie +/- 27 % bedraagt van onze totale onkosten! Zodoende drong een herberekening van de voorschotten zich op.

De normale kosten voor een groot appartement bedroegen tot einde 2022: € 190 voor een groot appartement, voor een klein appartement € 160.

In de nieuwe berekening wordt het aandeel energie daaruit ongeveer 2,5 keer groter.

Dat betekent:

Groot appartement: vroeger € 190 x 27% = € 51,3

nu: € 51,3 x 2,5 = € 128,25, een vermeerdering met +/- € 77.

Klein appartement: vroeger € 160 x 27 % = 43,20

nu: € 43,20 x 2,5 = € 108 of een vermeerdering met +/- € 65.

De voorschotten worden dus noodgedwongen vanaf 1 mei 2023 als volgt aangepast:

Groot appartement: € 270.

Klein appartement: € 225.

Uiteraard moeten deze bedragen nog worden aangevuld met de bijdrage voor het reservefonds (resp. € 12 voor een groot en € 10 voor een klein appartement) en eventueel de som voor de afbetaling van de liften.

Het juiste bedrag, dat moet worden betaald als voorschot, wordt aan elke eigenaar door de syndicus meegedeeld.

LET WEL: de betalingen van de voorschotten moeten gebeuren vóór het einde van de betreffende maand.

5. Werken van het afgelopen jaar

Als groot werk dient hier enkel het herstellen van het betonrot aan de dakoversteken te worden vermeld. Deze werken werden betaald via het reservefonds.

6. Verwarmingsketel 115

Sedert 24 februari 2023 is de verwarmingsketel van 115 stuk en draaien zowel verwarming als warm water op de ketel van 113.

Bij navraag bleek dat herstel van de bestaande ketel op 115 ongeveer € 30.000 zou kosten. Dit zou de kosten per appartement op € 604 brengen voor een groot appartement en € 504 voor een klein appartement. Bovendien is op het herstel van de bestaande ketel geen garantie voorzien. De boiler is 50 jaar oud en dus ook aan vervanging toe.

De vraag dringt zich dus op of een nieuwe ketel sowieso geen betere oplossing is. Bijkomende moeilijkheid is wel dat een grote verwarmingsketel binnenbrengen quasi uitgesloten is door de te smalle trapgangen. Dus zou een oplossing erin bestaan om twee kleinere ketels te installeren, wat dan ook weer als voordeel heeft dat ze zuiniger zijn in gebruik en bovendien dat bij zomerse temperaturen één van beide ketels kan worden stilgelegd omdat het rendement van één kleinere ketel dan volstaat.

Nadeel is wel dat de kosten voor dergelijke nieuwe installatie door Huygen en Van Ende € 75.000 bedragen. Er wordt wel een garantie verzekerd van 12 jaar. Wanneer minimum € 15.000 uit het reservefonds kan komen zou dit per appartement een kost betekenen van € 1.208 voor een groot en € 1.008 voor een klein appartement.

In de bespreking werd de vraag gesteld of het niet lonend zou zijn om alsnog meerdere prijsoffertes te vragen. Tot nu toe werden echter reeds meerdere firma's aangesproken die dergelijke werken niet zien zitten of zelfs gewoonweg niet reageren wanneer ze beseffen dat ze dan tevens moeten instaan voor een onderhoudscontract van de totale installatie die dateert uit de jaren '60. Tot nu toe is ook enkel de firma Huygen en Van Ende altijd bereid geweest om de herstellingen aan de bestaande installatie uit te voeren, vooral ook omdat zij ermee vertrouwd zijn. We konden altijd op hen rekenen en waren tevreden over hun werk.

Het is inderdaad wél zo dat in normale omstandigheden verwacht wordt dat 3 offertes worden gevraagd bij werkzaamheden boven € 8.500. Maar ook dat hierbij uitzonderingen zijn voorzien (Aangepaste basisakte sectie III b), waartoe zonder twijfel ook de huidige situatie behoort.

Niettemin verklaart de RME zich bereid om alsnog een maand langer uit te kijken en de gedane suggesties na te gaan op zoek naar een eventueel lagere prijs voor een uiteraard gelijkwaardige installatie en garantie, mits de nieuwe firma ook de bijkomende voorwaarden van onderhoud kan waarborgen.

Duidelijk is wel dat herstel of vervanging geen uitstel dulden, aangezien de werken een hele tijd in beslag zullen nemen en de installatie vóór de herfst/winter opnieuw bruikbaar moet zijn.

De stemming over dit onderdeel gaat dan ook enkel over het principe: ofwel de oude ketel herstellen ofwel een nieuwe installatie.

De Algemene Vergadering geeft dan ook het mandaat aan de Raad van Mede-Eigendom om te beslissen welke firma zal instaan voor de eventuele vervanging.

7. Varia.

- Vanaf 24 april 2023 kan een Aanvraagformulier federale premie “basispakket gas voor collectieve installaties” (januari tot maart 2023) worden ingediend. Deze aanvraag kan gebeuren tot 31 juli 2023 door mensen die de Roerdomp bewonen of die hier gedomicilieerd zijn.
De syndicus bezorgt elke rechthebbende de ingevulde formulieren, zodat enkel de persoonlijke gegevens nog dienen te worden aangevuld.
- Info over de Zonnepanelen:
Het contract is binnen gestuurd en er wordt nu gewacht op Fluvius die moet nagaan welk pakket aan stroom door onze installatie kan worden verwerkt. Indien we onder Business vallen betekent dit dat stroom kan worden geleverd aan € 0,16 per kWh, indien de installatie dit niet aankan blijft de prijs € 0,20 zoals eerst was gezegd en krijgen we jaarlijks 250 kWh gratis..

8. Stemming.

	Stemmen	Gemene delen in %
Goedkeuring van de rekeningen 50%+1		
Ja	42	97,42 %
Neen	1	2,58 %
Ongeldig/blanco	0	
Kwijting Syndicus, RME en CvR 50%+1		
Ja	42	97,42 %
Neen	1	2,58 %
Ongeldig/blanco	0	
Benoeming Syndicus 50%+1		
Ja	43	100 %
Neen	0	
Ongeldig/blanco	0	
Herbenoeming RME 50%+1		
Ja	42	97,42 %
Neen	1	2,58 %
Ongeldig/blanco		
Herbenoeming CvR André Vanhaeren 50%+1		
Ja	43	100 %
Neen	0	
Ongeldig/blanco	0	
Vervanging verwarmingsketel 50%+1		
Ja	43	100 %
Neen	0	
Ongeldig	1	

Bemerking.

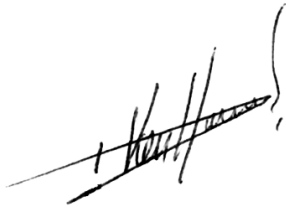
Indien een mede-eigenaar bemerkingen heeft bij dit verslag, kan hij deze schriftelijk meedelen aan de syndicus tot uiterlijk 25 mei 2023.

Sluiting van de vergadering.

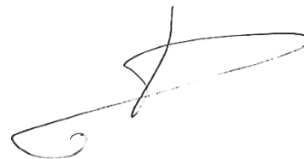
Na het meedelen van de uitslagen van de stemming en de afhandeling van alle punten verklaarde de voorzitter de vergadering voor gesloten.



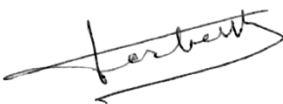
R. Schrijvers
Beheerder-Syndicus



P. Van Hoecke
Beheerder-Voorzitter



W. Vanhie
Beheerder-Secretaris



J. Verbeek
Beheerder



J. Dusaer
Beheerder



A. Vanhaeren
Commissaris van de Rekeningen



Kruispuntbanknr.: 0845.725.380

p.a. René Schrijvers, syndicus
Weg naar As 113/21
3600 Genk

Tel.: 089/24 08 66

E-mail: roerdompgenk@gmail.com

Genk, 29 april 2024.

Verslag van de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars van Residentie Roerdomp die doorging op maandag 22 april 2024 om 19.30 u in zaal Flèèketaer, Piehpelplein 4 te 3600 Genk.

Uit de opname van de aanwezigheden bleek:

40 van de 52 mede-eigenaars waren aanwezig of geldig vertegenwoordigd	= 77,63 %
Dit betekent 7.823/10.000-sten in de gemene delen	= 78,23 %

Hiermee was voldaan aan de dubbele wettelijke vereisten inzake aanwezigheid. De vergadering voldeed zodoende aan de voorwaarden om geldig over de agendapunten te beraadslagen en te beslissen.

De vergadering werd geopend door de voorzitter die iedereen welkom heette met speciale aandacht voor de recent bijgekomen eigenaars. Hij verzoekt de aanwezigen om te blijven tot na de uitslag van de stemmingen. Daarna gaf hij het woord aan de Syndicus om over te gaan tot de agenda van de dag.

Verslag van de vergadering: bespreking van de agendapunten.

1. Opname van de aanwezigen. Zie hierboven.

2. Kostenafrekening april 2023 – maart 2024

Geen vragen of aanmerkingen.

3. Goedkeuring van de rekeningen

De rekeningen werden goedgekeurd door de Commissaris van de Rekeningen.
Zie uitslag stemmingen.

4. Geven van kwijting aan de Syndicus, de Raad van Mede-Eigendom en de Commissaris van de Rekeningen voor het afgelopen boekjaar 2023 - 2024

Zie uitslag stemmingen.

5. Stand reservefonds

Nadat € 15.496 werd uitgegeven voor de nieuwe verwarmingsketels en boiler van 115 blijft € 16.714,60 in het reservefonds.

Per groot appartement is dat € 336, per klein appartement € 280.

6. Uitleg over de kosten van het voorbije jaar

- Installatie nieuwe verwarmingsketels en boiler 115, die een aanzienlijke besparing oplevert.
- Verfwerken in de kelder, die schitterend resultaat hebben opgeleverd.
- Trapleuningen naar de gemeenschappelijke kelders zijn geplaatst.
- Rookmelders in de traphallen.
- Installatie van de zonnepanelen wat door André in goede banen werd geleid.
- Herstellingswerken aan het dak, die bijna zijn voltooid: opstaande randen roofing en opnieuw invoegen van de schouwen.

7. Te verwachten kosten in de volgende jaren en de hieraan gekoppelde noodzaak om het maandelijks bedrag van het reservefonds te verhogen.

• Verwarmingsketels en boiler 113.

Net zoals het geval was voor de verwarmingsinstallatie in 115 begint de verwarmingsketel van 113 gebreken te vertonen. Er is een lek, wat momenteel nog niet dramatisch is, maar toch aantoont dat de ketel aan het verslijten is en aan vervanging zal toe zijn. Hij is tenslotte ook +/- 25 jaar oud.

• Dakrenovatie.

Ook de dakbedekking is aan vernieuwing toe. Niet alleen zijn er kleine tekorten, maar bovendien worden de voorwaarden voor isolatie van langs om strenger. Zo zou er een nieuwe isolatielaag van 10 cm komen boven op de huidige dakbedekking. Dit is niet dringend maar zit er onvermijdelijk aan te komen. Met dit in het vooruitzicht werden de mogelijkheden berekend om via het reservefonds de nodige reserves voor die aanpassingen aan te leggen. Wanneer we de mogelijkheid zien om de vijf volgende jaren (grotendeels) te overbruggen dient de volgende mogelijkheid zich aan:

Wanneer we de huidige bijdrage in de kosten aanhouden; nl. groot appartement € 282 en klein appartement € 235, zou resp. € 40 en € 34 daarvan naar het reservefonds kunnen gaan, wat jaarlijks € 24.048 en op 5 jaar dus € 120.240 zou kunnen bijeenbrengen.

Dit alles zonder verhoging van de huidige maandelijkse kosten.

Er zijn twee offertes binnengekomen voor de dakrenovatie:

- Offerte Tectum: € 113.852,01 excl. BTW
- Offerte Hendrickx: € 134.754,80 excl. BTW

Wanneer we voor de dakrenovatie een kostprijs rekenen van +/- 120.721 komt de bijeengebrachte som zeker in de buurt, terwijl we voor de verwarmingsketel nog kunnen rekenen op het huidige reservefonds van € 16.714,60.

8. Varia

- **Toestand van de balkons** en individuele verantwoordelijkheid van de eigenaar. Momenteel zijn er verschillende balkons die lekken omdat de lekvrije onderlaag niet meer voldoet. Elke eigenaar is individueel verantwoordelijk voor het goed onderhoud van zijn balkon. Enkel de tegels vervangen is niet voldoende en een lekvrije onderlaag is vereist. Op de vraag of het mogelijk is om een firma aan te spreken die alles samen kan doen komt grote twijfel. Niet alleen is het moeilijk om zo'n firma te vinden maar bovendien moet iedere eigenaar dan ook akkoord gaan met de gestelde voorwaarden van prijs enz. Binnenkort komt wel iemand van lekdetectie om een balkon te inspecteren. Wij zullen zijn rapport afwachten.
- **Garagepoorten** van de binnengarages en gangdeuren moeten worden afgesloten. Er wordt gevraagd aan de eigenaars om de huurders daarop te wijzen. Wat betreft de buitengarages is van enkele garagepoorten de verf fel aan het afbladderen. Die moeten worden bijgewerkt omwille van het uitzicht. Hiervoor is wel een verver gevonden die de werken op zich wil nemen. De kosten zijn wel aanzienlijk.
- **Verslag Woonbeleid Genk van 26/10/2023.**

Uit het verslag werden de punten gelicht die onder de verantwoordelijkheid vallen van de RME:

 - **Afsluiten van het water:** indien de inspectie zich had kenbaar gemaakt was hij in de gelegenheid geweest om te zien dat de afsluitkranen wel degelijk bereikbaar zijn door iedereen. Het is aan de eigenaars om hun huurders te verwittigen.
 - **De hoofdkraan van het water** is trouwens ook voor iedereen bereikbaar, maar dient wel met zorg te worden behandeld om schade te vermijden.
 - Sinds februari vorig jaar zijn op elke verdieping **rookmelders** verplicht. Momenteel zijn er op elke verdieping gekoppelde rookmelders geplaatst.
 - Het lokaal van de verwarmingsketels was en is inderdaad afgesloten omdat dit enkel voor bevoegden toegankelijk is.
 - **De hoofdkraan van Gas** werd in 115 niet gevonden omdat die enkel op 113 te vinden is maar wel degelijk toegankelijk is.
 - **Borstwering** is inderdaad verplicht wanneer het appartement wordt verhuurd (het blijkt slechts om een paar centimeter te gaan! maar wet is wet!) Om de eenvormigheid te vrijwaren wordt nagegaan welke voorwaarden er zijn bij de installatie.
- **Regelgeving voor asbest:**

De regelgeving zou van kracht worden in januari volgend jaar, maar die periode zal waarschijnlijk nog worden verlengd. De syndicus is er alvast mee bezig.
- **Genummerde bomen:**

Blijkbaar hebben de burens aan de kant van Genk Centrum een landmeter gevraagd om na te kijken of er ruimte is voor parkeerplaats naast hun gebouw. Zo zijn alle bomen over een bepaalde lengte genummerd. Er is echter nog geen aanvraag tot kappen ingediend bij de stad Genk en zelfs als die er komt kan aan de bomen op ons terrein niet worden geraakt.

- **Afgesloten fietsenstalling:**

Deze vraag is al herhaaldelijk aan de orde geweest op een Algemene Vergadering, maar telkens afgewezen. Bovendien is in dat geval een bouwvergunning vereist.

9. Benoeming Syndicus – functie jaarlijks opzegbaar.

René is de enige kandidaat . Zie uitslag stemmingen.

10. Stemming verhoging maandelijks bedrag reservefonds.

Uitvoerig behandeld in punt 7. Zie uitslag stemmingen.

11. Stemming principeakkoord vervanging verwarmingsketel 113.

Voorstel terug te vinden in punt 7. Zie uitslag stemmingen.

12. Uitslag stemmingen.

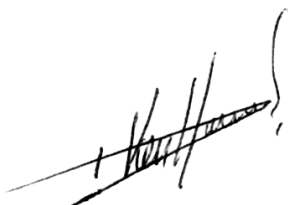
- | | |
|--|----------|
| • Goedkeuring van de rekeningen | ja 100 % |
| • Geven van kwijting aan de Syndicus, de Raad van Mede-Eigendom en de Commissaris van de Rekeningen voor het afgelopen boekjaar 2023 - 2024. | Ja 100 % |
| • Benoeming Syndicus - functie jaarlijks opzegbaar | ja 100 % |
| • Verhoging maandelijks bedrag reservefonds | ja 100 % |
| • Principeakkoord vervanging verwarmingsketel 113 | ja 100 % |

13. Afsluiten Algemene Vergadering.

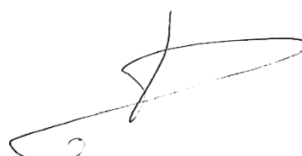
Na het voorstellen van de uitslag van de stemmingen dankt de voorzitter alle aanwezigen voor bijdrage en verklaart de Algemene Vergadering voor gesloten.



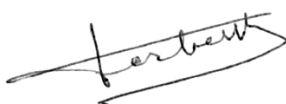
R. Schrijvers
Beheerder-Syndicus



P. Van Hoecke
Beheerder-Voorzitter



W. Vanhie
Beheerder-Secretaris



J. Verbeek
Beheerder



J. Dusaer
Beheerder



A. Vanhaeren
Commissaris van de Rekeningen



Kruispuntbanknr.: 0845.725.380

p.a. René Schrijvers, syndicus
Weg naar As 113/21
3600 Genk

Tel.: 089/24 08 66

E-mail: roerdompgenk@gmail.com

Genk, 14 april 2025.

Verslag van de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars van Residentie Roerdomp die doorging op maandag 14 april 2025 om 19.30 u in zaal Flèèketaer, Piehpelplein 4 te 3600 Genk.

Uit de opname van de aanwezigheden bleek:

42 van de 52 mede-eigenaars waren aanwezig of geldig vertegenwoordigd	= 80,77 %
Dit betekent 8.412/10.000-sten in de gemene delen	= 84,12 %

Hiermee werd voldaan aan de dubbele wettelijke vereiste inzake aanwezigheid. De vergadering voldeed zodoende aan de voorwaarden om geldig over de agendapunten te beraadslagen en te beslissen.

De voorzitter opende de vergadering en heette iedereen welkom met nadruk op de hoge aanwezigheidsgraad. Hij vroeg aandacht voor de ongewone datum van deze A.V. waarmee werd afgeweken van de in de basisacte vooraf vastgelegde periode. Bijzondere omstandigheden hebben daartoe geleid en hij vermeldde dat één mede-eigenaar daartegen protest aantekende. Daarna gaf hij het woord aan de syndicus voor de behandeling van de agendapunten.

Verslag van de vergadering: bespreking van de agendapunten.

1. Opname van de aanwezigen. Zie hierboven.

2. Kostenafrekening april 2024 – maart 2025

De opvallend hoge rekening voor het waterverbruik werd verklaard: Ondanks herhaald aandringen bij de Watergroep kreeg de syndicus geen facturen voor het waterverbruik vanaf 6 december 2023 tot hij op 6 december 2024 ineens een rekening toegestuurd kreeg van € 25.391. Dit leidde tot het totaal bedrag van € 29.965,06 voor het voorbije boekjaar, met dien verstand dat daar ook 4 maanden van het vorige jaar waren bijgeteld. De elektriciteitsrekening daarentegen bedraagt zo'n 20 % minder dan vorig jaar, dit ondanks het feit dat de zonnepanelen slechts vanaf juni werden geactiveerd. Vragen over de hoge factuur van het buitenonderhoud in vergelijking met een aantal vorige jaren: Dit wordt voor een gedeelte zeker verklaard door het feit dat Sandro gedurende lange periodes vorige jaren niet beschikbaar was wegens familiale omstandigheden. Heel veel werk is toen blijven liggen en werd gedurende het voorbije boekjaar ingehaald.

Hierbij vermeldt de syndicus ook dat Sandro vanaf dit boekjaar niet meer beschikbaar is als klusjesman. Dit betekent dat er offertes zullen moeten worden gevraagd aan firma's voor buitenonderhoud maar evenzeer voor andere onderhoudswerken. Voor buitenonderhoud worden een paar specifieke diensten genoemd.

Een vraag specifiek over de hoge kost van de verfwerken in de verschillende kelders: het betrof niet 'louter' verfwerken daar die lokalen aan een veel bredere onderhoudsbeurt toe waren.

Ook wordt opgemerkt dat het in orde brengen van een archiefruimte meteen een lokaal oplevert dat veel ruimere toepassingen heeft.

Er wordt toelichting gegeven bij het vertrek van de vorige poetsvrouw. Het werk wordt nu tot onze tevredenheid gedaan door een firma, wat blijkbaar ook financieel en administratief voordeliger is.

Bij een vraag naar de hoge kosten van het boekhoudprogramma wordt toegelicht wat het contract inhoudt en dat het programma niet kan worden aangekocht, enkel gehuurd.

3. Goedkeuring van de rekeningen

Na het beantwoorden van de vragen nodigt de voorzitter uit tot het stemmen over de Goedkeuring van de rekeningen.

4. Geven van kwijting aan de Syndicus, de Raad van Mede-Eigendom en de Commissaris van de Rekeningen voor het afgelopen boekjaar 2024 – 2025

Hij vraagt ook te stemmen over de kwijting van de syndicus, de Raad van Mede-Eigendom en de Commissaris van de Rekeningen voor het afgelopen boekjaar 2024-2025

5. Stand reservefonds

Zoals vorig jaar afgesproken werd het bedrag voor het reservefonds verhoogd, ten nadele van de bijdrage in de kosten, zodat het totale bedrag van de maandelijkse bijdrage gelijk bleef. Dit brengt de stand van het reservefonds momenteel op € 23.148,35. Terwijl toch reeds € 16.288 kon worden afbetaald voor de verwarmingsketel.

Per groot appartement is dat € 462 en per klein appartement € 392

6. Werken uitgevoerd in het afgelopen jaar en de te verwachte kosten in de volgende jaren

De verwarmingsketel in 113 werd geïnstalleerd, werkt goed en vooral zuiniger dan de vorige, mede door het feit dat de tweede ketel slechts wordt ingeschakeld als de buitentemperatuur het vereist.

De omvangrijke onderhoudswerken in de kelder werden uitgevoerd.

Een poetsfirma doet voortaan het binnenonderhoud.

Lekken in de dakbedekking werden hersteld.

Op de hoek van het gebouw (kant H) werd de gevel hersteld: voegen werden uitgekapt en opnieuw dichtgespoten.

Te verwachten kosten in de volgende jaren

Daar de gevelmozaïekjes loslaten en afvallen met alle risico's van dien, is een grondig herstel van de gevel dringend noodzakelijk. Dit kan nu niet worden gerealiseerd maar wordt in het vooruitzicht gesteld voor volgend boekjaar. Het kan gebeuren door het plaatsen van Trespa-platen. In de offerte kan worden gevraagd of dit kan gepaard gaan met het plaatsen van dunne bijkomende isolatie en tot welke prijs. Een offerte is reeds aangevraagd maar nog niet bezorgd.

Over de dakrenovatie werd reeds overlegd op vorige A.V.

7. Varia

- Er wordt speciale aandacht gevraagd voor volgende punten van het **Reglement van Inwendige Orde**.
 - Art. 14: Uit veiligheidsoverwegingen is afsluiten van de poorten van de binnengarages en de gangdeuren ervan verplicht. Er werden reeds 'insluipers' gemeld!
 - Art.17: Afval dient op een correcte manier te worden gesorteerd zodat er geen zakken blijven liggen die dan door iemand anders moeten worden opgeruimd. Zakken moeten correct worden gesloten en mogen volgens politiereglement pas op de vooravond van ophaling. worden buiten gezet.
 - Art. 24: Gemeenschappelijke leidingen in private kavels: als aan water- of/en elektriciteitsleidingen dient te worden gewerkt, dient dit met kennis van zaken en door een stielman te worden gedaan.
 - Art. 35: Herhaaldelijk worden auto's niet binnen de voorziene parkeerplaatsen gedropt. Dit hindert het aan- en afrijden van de auto's en vooral de hulpdiensten en kan leiden tot schade aan de wagen. Dit geldt ook en in het bijzonder voor de inritten naar de garages, waar de hulpdiensten ten allen tijde moeten kunnen passeren

- **De toestand van de balkons wordt nogmaals in de aandacht gebracht.**

Balkons zijn de verantwoordelijkheid van de individuele eigenaar en deze moet dus de staat ervan controleren en eventueel herstellingen voorzien zodat de onderbuur geen hinder ondervindt. Ook de balkons van de gelijkvloers appartementen dienen te worden nagekeken

- **4 garagepoorten van de buitengarages moeten volledig geverfd worden.**

Uiteraard kunnen de poorten ook vervangen worden. Het nummer van de betreffende verf kan bekomen worden bij de syndicus.

- **Beveiliging van de ramen door een borstwering:**

Daar de dorpels van vensterbanken van onze ramen slechts 70 cm hoog zijn i.p.v. de vereiste 72 cm kan dit bij het verhuren van de eigendom een probleem opleveren. Eventuele oplossing: daar het aanbrengen van een borstwering

moeilijk haalbaar is, blijft de mogelijkheid om ervoor te zorgen dat de ramen niet open kunnen. Dit is echter wel een probleem bij het zemen van de ruiten!!
Bovendien dient er dan te worden gezorgd voor ventilatioeroosters.

8. Benoeming Syndicus – functie jaarlijks opzegbaar.

De voorzitter vraagt om in verband met dit punt de tijd te krijgen om systematisch en zo duidelijk mogelijk een uitleg en voorstel te doen, zonder tussentijdse vragen. Aan de leden van de A.V. wordt voorgesteld om hun vragen eventueel te noteren. Ze krijgen ruim de kans om ze te stellen na de volledige uitleg door de voorzitter:

Daar niemand gesolliciteerd heeft om de functie van syndicus over te nemen, wordt aan de A.V. een nieuw voorstel gedaan: René stelt zich opnieuw verkiesbaar als syndicus, als de Algemene Vergadering akkoord gaat met een aantal voorwaarden. Zo is hij niet langer beschikbaar voor alle kleine of grotere dagelijkse voorvallen waarvoor tot nu toe voortdurend rechtstreeks beroep op hem werd en wordt gedaan. Het wordt voor hem onleefbaar als mensen te pas en te onpas aan zijn deur bellen of per telefoon beroep op hem doen. Hij blijft wel alle interne administratieve functies vervullen. Hij blijft dus syndicus en blijft instaan voor de organisatie van het geheel, zoals hij tot nu toe deed en doet in samenspraak met de RME. In plaats daarvan geldt voor alle andere vragen vanaf deze A.V. een andere regeling, een regeling, die elke eigenaar ook op papier zal krijgen:

- De beheerraad en bijgevolg ook de syndicus blijven voor alle **dringende zaken** (zoals wateroverlast, brand enz.) altijd bereikbaar op het **telefoonnummer 0468 30 36 91** (dit geldt uiteraard zowel voor de eigenaars als voor de huurders als het om dringende zaken gaat). Dit is de werktelefoon van VME Roerdomp die altijd bemand is door iemand van de VME. Voorlopig en gedurende de inlooperperiode wordt de telefoon nog bemand door René tot de nieuwe ambtsperiode ingaat. Indien nodig spreekt hij iemand van de beheerraad aan om de telefoon over te nemen. De voorzitter is bereid om daarna de telefoonpermanentie op zich te nemen. Hij zal iemand van de beheerraad vragen om die over te nemen wanneer dat nodig is of wanneer hijzelf niet beschikbaar is. Er is dus altijd iemand onmiddellijk bereikbaar.

Aan de eigenaars die hun eigendom verhuren wordt opnieuw met aandrang gevraagd om hun **huurders op de hoogte te brengen** van alle beslissingen die door de A.V. worden genomen en sowieso van alle afspraken die volgen uit de basisakte en het huishoudelijk reglement. (Dit geldt ook voor eventuele nieuwe huurders!) Zij moeten weten dat, zoals wettelijk bepaald, **hun huurders naar hen zullen worden verwezen voor alle vragen en opmerkingen die het verhuurde pand betreffen** en niet rechtstreeks te maken hebben met het gemeenschappelijke (zoals daar zijn water, verwarming, liften, elektriciteit... in de gemeenschappelijke delen). Deze regeling wordt per brief bezorgd aan alle eigenaars en alle huurders.

Voor **alle niet dringende zaken**: Eigenaars contacteren de syndicus enkel nog per brief of via email.

De **brievenbus** voor alle vragen is VME Roerdomp, Weg naar As 113 bus 28 te Genk

Emailadres: vmeroerdomp@gmail.com

De eigenaars en huurders krijgen deze afspraken op papier toegestuurd.
Onder deze voorwaarden is René bereid om zich opnieuw kandidaat te stellen voor het ambt van syndicus voor het volgende werkjaar. Het alternatief is het erg dure en zeker praktisch veel minder aangewezen beroep op een syndicus van een extern bureau.

De syndicus bevestigt dit voorstel inclusief de voorwaarden en vraagt nogmaals uitdrukkelijk aan de eigenaars om de huurders te informeren.

Bespreking en stemming van het voorstel.

Over het alternatief van een syndicus via een extern bureau is wel al informatie ingewonnen, maar er is geen direct contact genomen tot nu toe.

9. Uitslag stemmingen.

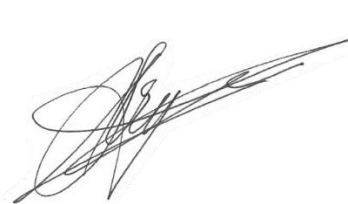
- Goedkeuring van de rekeningen:

Ja:	41	97,55 %
Neen	0	
Blanco	1	
- Kwijting van de syndicus, de Raad van Mede-Eigendom en de Commissaris van de Rekeningen

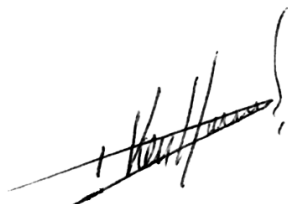
Ja	42	100 %
----	----	-------
- Kandidatuur René – jaarlijks opzegbaar: ja 42 100 %

10. Afsluiten Algemene Vergadering.

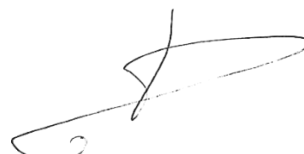
Met een applaus van de aanwezigen en een dankwoord van de voorzitter wordt de Algemene Vergadering afgesloten.



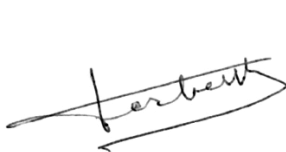
R. Schrijvers
Beheerder-Syndicus



P. Van Hoecke
Beheerder-Voorzitter



W. Vanhie
Beheerder-Secretaris



J. Verbeek
Beheerder



J. Dusaer
Beheerder



A. Vanhaeren
Commissaris van de Rekeningen