

08/04/2022

Vereniging van Mede Eigenaars ROZENHOF, rozenpad 50 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 30/04/2022 om 14h00 (einde voorzien 16h00)
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

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 10/07/2021

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 15, over de periode 1/10/2020 – 30/09/2021.

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. Raming budget komend jaar (oktober 2022 - september 2023)

Het overzicht staat gepubliceerd op de pagina van het Rozenhof: laplage.be/syndic/rozenhof.

6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit Dhr. Guido Wallez, Dhr. Herman Polet & Dhr. Jean-Pierre Claus.

7. Evaluatie onderhoud gemeenschappelijke groenzones

Geert Martens wil het onderhoud van de gemeenschappelijke groenzones en het ruimen van de rioolputjes verder blijven uitvoeren aan 1.331 € BTW inbegrepen.

8. Blokbrandverzekering en rechtsbijstandverzekering

De voorzitter heeft zeven verzekeringsmakelaars aangeschreven, hiervan hebben er drie een offerte ingediend. Vermits de schadestatistiek onbekend was, werden de offertes ingezonden onder voorbehoud van een gunstige schadestatistiek.

Na evaluatie van de ontvangen offertes bleek de offerte van KBC de meest gunstigste voor de VME (zie verslag in bijlage). Naast de algemene waarborgen "brand" werden ook de burgerlijke aansprakelijkheid en rechtsbijstand gebouw inclusief deze van de VME opgenomen. De BA buiten overeenkomst wordt gedekt die de VME, haar organen en verantwoordelijken, alsook de individuele mede-eigenaars oplopen overeenkomstig het Belgische recht voor schade die veroorzaakt wordt door fouten m.b.t. het bezit, beheer, bewaking en onderhoud van het gebouw gelegen op de verzekerde ligging. Daarom werd zowel de blokpolis als de BA opgezegd bij AXA en zijn we vanaf 1 april 2022 verzekerd bij KBC.

In 2021 betaalden we voor de blok- en rechtsbijstandverzekering een totale som van 3.644,33€, bij KBC betalen we hiervoor nu 3.454,14€. Het verschil tussen dit bedrag en het voorgestelde bedrag op de offerte is te wijten aan de gewijzigde schadestatistiek ingevolge de recente stormen.

9. Procedures

Mevrouw Kaidi berust eveneens in de laatste twee vonnissen, waardoor de procedures stoppen.

De parkeerbeugel op de bezoekersparking naast de elektriciteitscabine werd geblokkeerd omdat men deze beugel steeds gesloten plaatste. Het bordje met "parkeren op eigen risico" werd geplaatst op het deksel van de waterput.

10. Afvalverwijdering

A. Door de problemen met de afvalverwijdering werd in maart 2018 de bevoegde schepen, de heer Devey aangeschreven met de vraag of de gemeente een oplossing had. Om budgettaire redenen kon de gemeente toen geen initiatief nemen, temeer daar de verkiezingen nakend waren. In het najaar van 2019 werd schepen Van Muyswinkel aangesproken. Volgens hem zou de gemeente tijdens deze legislatuurperiode een aantal ondergrondse afvalcontainers voor huisvuil en voor PMD plaatsen in de toeristische zones. Hij zou onderzoeken of dit ook in het Rozenpad kon geplaatst worden gelet op de nabijheid van de diverse vakantieparken. Dit jaar werd de huidige schepen Dierendonck aangeschreven met vraag of dit project binnenkort gerealiseerd wordt en of het Rozenpad als locatie in aanmerking komt. Tot op heden hebben we nog geen antwoord ontvangen.

B. Zoals vorige AV afgesproken werd het voorstel tot het plaatsen van een verzamelbak onderzocht

Voordelen:

De meeuwen & katten kunnen niet aan de vuilniszakken.

GAS boetes worden vermeden.

De vuilniszakken kunnen op ieder moment gedeponeerd worden.

Nadelen:

Kostprijs tussen de 375€ en 495€ afhankelijk van de afwerking.

Lokplaats voor ratten & muizen (daarom plaatsing van gaasdraad).

Wie gaat de bak regelmatig reinigen?-> kostprijs?

Mogelijke locatie:

- ofwel op de huidige verzamelplaats voor de brievenbussen;

- ofwel in het groenperk aan de uitgang van het domein;

Voor de elektriciteitscabine mag niet en in het groenperk "ingang domein" zou een dergelijke bak de verkeersborden hinderen.

C. Wij hebben reeds meermaals opgemerkt dat sommige eigenaars / huurders hun restafval op foute tijdstippen aanbieden. Wij vragen nogmaals om de regels (zie afvalkalender sector 2) te volgen en respect te tonen voor de burens en mede-eigenaars. Plaats de zakken op de correcte dag buiten, op het correcte tijdstip, in de correcte zakken.

11. Straatverlichting

Na onderzoek blijkt dat de huidige lampen niet kunnen vervangen worden door LED's zonder de armaturen te vervangen. De syndicus heeft offertes opgevraagd bij de firma die de straatverlichting geplaatst heeft. De uitgave voor de vervanging weegt niet op tegen de besparing aan verbruikskosten. Gelet op de hoge kostprijs stelt de raad voor om met deze vervanging te wachten.

12. Reglement van interne orde (RIO)

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

13. 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,

Charissa Delys



Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/rozenhof of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.

Presentatie raming budget komend financieel jaar (oktober 2022 - september 2023);

omschrijving	raming
elektriciteitsverbruik straatverlichting	850
onderhoud tuin & rioleringen	1.331
bankkosten, taksen, diverse kosten (vergadering, RVM,...)	1.000
herstellingen	2.000
syndicus	3.250
verzekeringen	3.550
waterverbruik (privé)	6.000
Totaal	17.981