

28/04/2023

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars BAHIA I, koning ridderdijk 7 te westende

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zondag 23/04/2023 van 10h00 tot 12h00
op locatie feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	1155,00	22
	waren vertegenwoordigd	625,00	8
	waren afwezig	520,00	12
	totaal	2300,00	42

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Ronny Van Maercke
Stemopnemer : Dhr Jaak De Flou
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 24/4/2022

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Er zijn enkele vragen/opmerkingen over afrekening 33 (1/2/22-31/1/23) :

- Er is een dossier waterschade 0103-lunapark die nog op een financiële regeling wacht.
- De bijdrage aan het reservefonds van 12.000 euro is "vergeten". Ze zal niet meer opgevraagd worden.
- Als vergoeding voor haar prestaties gaat de raad jaarlijks na de vergadering op restaurantbezoek.

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

Rekeningcommissaris wordt Chantal Durant (0604).

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Ronny Van Maercke is geen kandidaat meer. Zijn plaats wordt overgenomen door Chantal Durant (0604).
De mandaten van Georges De Coster (0201) en Jaak De Flou (0902) worden verlengd.

6. Reglement van interne orde (RIO)

Geen aanpassingen.

7. Inkom, opfrissingswerken

Na overleg blijkt ook nu weer geen voldoende draagvlak om de noodzakelijke meerderheid van 2/3 te halen.

8. Poetsen gebouw

Einde Februari vond een overleg plaats tussen 2 eigenaars en Vermoclean.
Uit dit overleg volgde een aangepast poetsplan en een aangepast voorstel.
Vergadering neemt dit voorstel aan.

De stookplaats is zeer vuil en zal een uitgebreide poetsbeurt krijgen.

9. Ratten in de kelder

VME Acapulco bestelde bij Rentokil een verdelgingsplan voor één jaar. Als de ratten daar weg zijn, dan zijn ze ook in Bahia I verdwenen.

10. Elektriciteit en mazout

De forse prijsopstoot van mazout heeft tot een verhoging van de stookkosten geleid en dus ook duurdere verwarmingsafrekeningen.

Een kort overzicht van afgelopen 5 jaar (telkens van 1/2 tot 31/1)
aankoop mazout / aantal liters / totale kostprijs.
2022-2023 : 19.199 euro / 16.528 liter / 30.230 euro
2021-2022 : 13.478 euro / 21.610 liter / 22.263 euro
2020-2021 : 5.812 euro / 16.087 liter / 14.790 euro
2019-2020 : 12.859 euro / 19.694 liter / 22.664 euro
2018-2019 : 12.611 euro / 19.759 liter / 22.114 euro

Koud water wordt doorgerekend aan de prijs die door Farys wordt gevraagd.

Warm water is koud water plus de prijs van 20 liter mazout (aangenomen verwarmingskost).

Verwarming wordt berekend door Caloribel op basis van de in December opgenomen verdamper.

11. Brandtrap

Voortschrijdende regelgeving met betrekking tot veiligheid vereist dat elk appartement beschikt over 2 vluchtwegen.
Voor appartementen en flats die uitgeven op de zeedijk is de tweede weg een ontzetting door de mobiele ladder van de brandweer. Voor de flats aan de achterzijde is de enige oplossing de plaatsing van een brandtrap.
Specialist Jomy maakte een voorstel dat onverwacht duur (meer dan 200.000 euro) uitvalt.

Volgens Chantal Durant is een brandtrap niet nodig. Ze baseert zich op het KB van 7/7/1994 dat meldt dat de burgemeester bevoegd is om over de toepassing van de normen te beslissen.

De syndicus zal in die zin de vraag aan de burgemeester stellen.

12. Verwarming, meten van individueel gebruik

Het bestaande systeem werkt met verdamper op de radiatoren die éénmaal per jaar door Caloribel worden opgenomen en vervangen. De syndicus meldt in Februari de te verdelen verwarmingskost waarna Caloribel een afrekening per appartement opmaakt.

Hoewel er wellicht betere en meer nauwkeurige meetsystemen bestaan (maar ook duurder in aanschaf en onderhoud) beslist vergadering om het bestaande systeem aan te houden.

13. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * De openingen tussen het vuilnislokaal en de andere kelders maximaal dichtn.
- * De hoofdwatmeter en dus ook afsluitkraan staat in de privé kelder van het luna park waardoor die in noodgevallen moeilijk is af te sluiten. Een (extra) afsluitkraan voor iedereen bereikbaar is aangewezen.
- * Er logeert te regelmatig een clochard in de inkom van het gebouw. Door de vloermat te verkleinen verkleint mogelijks de kans dat hij er terug komt.
- * De druk op de verwarmingsinstallatie verlaagt stelselmatig waardoor de bovenste appartementen geen verwarming meer krijgen. Een automatische vulling kan hier soelaas brengen.

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 28/05/2023

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 23/08/2023

voor de syndicus, Frank Rouseré

Relevante stukken die verband houden met deze en eerdere vergaderingen staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/bahia1