

09/03/2017

**Vereniging van Mede Eigenaars BIANCA, k. ridderdijk 3 te westende**

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

een algemene eigenaarsvergadering  
zaterdag 25/03/2017 om 16h00 (einde voorzien 17h30)  
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 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 19/03/2016**

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

**4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen**

Boekjaar 2016 afrekeningen 72 en 73.

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. Verlenging mandaat syndicus**

Beslissing om het mandaat te verlengen.

Bepaling van de duurtijd van verlenging (max. 3 jaar).

**6. Voorgevel grondig onderhoud**

Initieel werden de werken begroot op 91.000 Euro. Het reservefonds zou 62.500 Euro ten laste nemen en het saldo ten belope van 28.500 Euro werd in augustus aan de eigenaars opgevraagd én betaald. Een onder de eigenaars gevormd technisch comité (TC) werd belast met opvolging van de werken.

Tijdens de uitvoering hiervan besliste het TC over een aantal noodzakelijke meerwerken waardoor de uiteindelijke kostprijs is te ramen op 112.000 Euro.

Nog uit te voeren werken in het voorjaar:

- schilderen ramen en de plafonds van de terrassen.

## 7. Probleem van grof huisvuil

Op regelmatige basis staat er grof huisvuil in de kelders waar dit niet thuis hoort. Gelieve dit zelf naar het containerpark te dragen en glas in de glasbollen te deponeren.

## 8. Probleem van het hoog waterverbruik

De watermaatschappij leverde in 2016 aan het gebouw 795 m3 water. Het gebouw betaalde aan Farys daarvoor 11.662 Euro.

De som van het verbruik in de individuele appartementen bedraagt over diezelfde periode (slechts) 396 m3. Aan diezelfde kostprijs per m3 gerekend betalen alle eigenaars voor het water die zijn verbruikten 6.448 Euro terug. Er is bijgevolg een tekort van 5.214 Euro. Omdat de boekhouding in evenwicht moet blijven is dit tekort volgens de aandelen aan alle kavels doorgerekend.

Dit probleem bestaat al een tijdje en spijs heel wat ingrepen (waterverzachter, terugslagkleppen,...) is de exacte oorzaak ervan nog steeds niet gevonden. Suggesties zijn dus meer dan welkom.

## 9. Renovatiewerken in appartementen

Het kustpatrimonium veroudert en we zien meer en meer eigenaars die hun appartement grondig verbouwen. Dit gaat vaak gepaard met hinder (stof, lawaai) en zelfs beschadiging aan gemene delen (lift, gangen en trappen).

Daarom enkele eenvoudige tips om problemen met verbouwingen te vermijden :

Licht de syndicus op voorhand in van uw verbouwingswerken, zeg wat u allemaal zal doen, wanneer u de werken plant te starten en wanneer u meent ze af te werken.

Hang een nota in die zin in de lift of aan de muur nabij de inkomdeur en zet er een telefoonnummer op waarop u te bereiken bent zo er een probleem opduikt of iemand hinder ondervindt.

Voer geen werken uit die lawaai veroorzaken tijdens schoolvakanties en weekends. Begin er niet aan vòòr 8h00 en stop om 18h00.

Begin de werken met het afdichten van alle verluchtingsopeningen en schachten. Via die weg verspreidt stof zich immers naar boven en ondergelegen eigendommen.

Open in geen geval technische kokers. Menige keren beschadigt een vallende steen toevoer- en afvoerleidingen met waterschade tot gevolg.

## 10. 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,

Ann Vanden Berghe

Raad van mede-eigendom: Eric Verhoeven (0401), Luc Descamps (0403)

Rekeningcommissaris : Chris Kums (0402)

