

30/04/2019

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars BAHIA I, k. ridderdijk 7 te westende

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zondag 28/04/2019 van 10h00 tot 12h00
op locatie feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	750.00	17
	waren vertegenwoordigd	660.00	7
	waren afwezig	890.00	17
	totaal	2300.00	41

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Ronny Vanmaerke
Stemopnemer : Dhr Georges Decoster
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 22/4/2018

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.
Alle beslissingen werden uitgevoerd.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 29 (1/2/18-31/1/19) werden nagezien door de raad.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.

Er is niettemin één bemerking. De renovatie van de achtergevel was begroot op 36.500 Euro en die heeft uiteindelijk 68.554 Euro gekost. Zie verder agendapunt 8.

5. Raad van mede-eigendom

Luc Vanderstraeten verlaat de raad, Jaak De Flou (0902) neemt zijn plaats in.

De vergadering dankt Luc voor zijn jarenlange inzet.

6. Fietsenhaken

Een verzoek aan die eigenaars die een niet (meer) gebruikte fiets in de kelder hebben staan om die weg te nemen en zodoende plaats vrij te geven aan mensen die regelmatig de fiets gebruiken.

De deur die vanuit de kelder toegang geeft naar de fietsenberging kan niet volledig open omdat ze stoot tegen de verwarmingsleidingen. De raad zal nazien of die deur daar noodzakelijk is (indien niet kan ze worden weggenomen) dan wel of ze door een schuifdeur kan worden vervangen.

7. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019 en RIO

De wet op mede-eigendom is vanaf 1/1/2019 (wederom) gewijzigd. Meer informatie over de aanpassing vindt u op de website van de syndicus.

Een belangrijke wijziging bestaat uit de opstelling van een nieuw reglement van interne orde, het zogenaamde RIO.

Aanpassingen aan het RIO :

- ramen vooraan zijn in aluminium
- ramen achteraan zijn in hout en de onderhoudsolie is "Palissander".

8. Renovatie achtergevel

De werken werden aangevat begin september 2018 en afgewerkt in januari 2019.

De beton is daar waar nodig hersteld, de terrassen waterdicht gemaakt en van nieuwe balustrades voorzien, de beschadigde bakstenen zijn vervangen, het verweerde voegwerk hersteld en de gevels kregen een waterafstotende behandeling.

En zoals gewoonlijk gingen ook deze werken gepaard met hinder, ongewenste beschadigingen en ... een meerprijs.

Ze waren begroot op 37.533 Euro. Uiteindelijk kostten ze 68.554 Euro. De balustrades (15.500 Euro) werden privaat aangerekend, de rest is gefinancierd vanuit het reservonds.

De meerkosten zijn in hoofdzaak veroorzaakt door herstel kapotte bakstenen (19.411), betonherstel (+6.363), voegwerk rond de ramen (+3.029) en vloerherstelling (+1.272).

Elke eigenaar wordt verzocht de achtergevel ter hoogte van zijn eigendom op eventuele schade te controleren.

9. Lift vernieuwing

Er zijn in wezen twee problemen :

1. De scheiding tussen de liftschacht en de leidingenkoker is niet brandwerend. Daardoor geraakt de linkerlift niet gekeurd. Er ligt een offerte voor van JM Entreprise, het bedrijf dat ook de liften onderhoudt. Zij bekleden de wand met een brandwerend materiaal. Prijs 4.350 Euro + BTW.

De raad krijgt volmacht om dit voorstel te bekijken, verder te informeren en het werk toe te wijzen.

2. De tractiekabels rafelen uit en zijn te vervangen. Prijs : 1.985 Euro + BTW. Dit werk zal worden besteld.

Als voorbereiding op toekomstige kosten of vernieuwing van de lift (zie vorige vergadering) wordt een speciaal reservefonds voor de lift opgericht en daarin zal jaarlijks 3.000 Euro worden gespaard. De jaarlijkse spaarbijdrage voor het reservefonds verhoogt bijgevolg van 12.000 Euro naar 15.000 Euro.

10. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

* Het achterterras op de eerste verdieping ligt vol zand en vuil. De openingen tussen de tegels zijn met zand gevuld.

* De regenwaterafvoer aan de achtergevel ter hoogte van de verdiepingen 5, 6 en 7 is vermoedelijk verstopt. Er loopt water langs.

* Het steegje achteraan ligt vol zand. Na te zien of dit kan in samenwerking met de syndici van de andere aanpalende gebouwen.

* De achterdeur dient voorzien te worden van een tochtstrip.

* De eigenaars/bewoners/huurders van flat 0702 maken veel lawaai en veroorzaken door laat thuis te komen, te roken en te roepen veel hinder.

* De tweede inkomdeur slaat te hard toe. De pomp bijregelen of zo nodig vervangen.

* 1001 (Vanhoeck) meldt dat er nog steeds geklop is op het dak bij veel wind.

* 1003 (Hasse) meldt dat de druk op de verwarming soms ontoereikend is. De radiatoren van 1004 dienen daartoe eens ontluicht te worden.

* 1002 : Het dak onder het terras lekt en is te herstellen.

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 30/05/2019

Het staat iedereen die zich door één der beslissingen benadeeld voelt vrij om, conform de wet, bezwaar aan te tekenen bij de vrederechter. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 28/08/2019

voor de syndicus, Frank Rouseré

10
