

03/04/2026

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

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

een algemene eigenaarsvergadering
zondag 26/04/2026 om 10h00 (einde voorzien 11h30)
De Zeekameel, Lombardsijdelaan 235 Lombardsijde

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 27/04/2025

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 36, over de periode 01/02/2025 tot 31/01/2026.

Eventuele toelichting door syndicus en rekeningcommissaris.

Beslissing tot 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. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit Chantal Durant (0604) en Jaak De Flou (0902)

6. Reglement van interne orde (RIO)

Herinnering / bevestiging van :

- vaste datum jaarlijkse vergadering : 4de zondag van april
- bedrag waarvoor de syndicus bevoegd is : 2.000€
- bedrag vanaf dewelke mededinging is vereist : 5.000€

- Defecte rookdetector: bij een alarm door een defecte rookdetector mag de syndicus het appartement betreden om het toestel uit te schakelen, indien hij een sleutel heeft. Vooraf verwittigen is niet altijd mogelijk. De eigenaar wordt nadien geïnformeerd.

- Geen werken uitvoeren tijdens de schoolvakanties en in het weekend. Begin er niet aan voor 8 uur en stop om 18 uur. Melding maken van de werken aan de syndicus. Hang een nota uit in de lift of dichtbij de inkomdeur. Afdichten van alle verluchttingsopeningen en schachten zodat de stof zich niet verspreid. Geen technische kokers openen.

- Geen glazen flessen of potten achterlaten in de gangen of kelders. U kan deze deponeren in de glasbollen.

Andere aanpassingen ?

7. Reservefonds, verhoging bijdrages

Er zijn verschillende uitgaven geweest ten kosten van het reservefonds.

De raad stelt voor om de bijdrages te verhogen om deze opnieuw op niveau te brengen.

Voorstel om de bijdrages te verhogen:

- Reservefonds gebouw: 18.000€ per jaar te verdelen volgens aandelen (uitsluiting van de winkel)
- Reservefonds lift: 5.000€ per jaar te verdelen volgens aandelen (uitsluiting van de winkel)

8. Voorschotten, verhoging

Het werkingsfonds bedraagt 31.400 euro. Samen met de opvraging van twee voorschotten van 15.000 euro geeft dit een jaarfinanciering van 62.000 euro.

Met uitsluiting van de bijdrages aan het reservefonds belopen de jaarkosten ongeveer 65.000 euro.

Het werkingsfonds is bijgevolg een beetje krap. Een verhoging per eigendom is wenselijk.

Of een verhoging van de voorschotten :

- Voorschot van 600€ wordt 700€
- Voorschot van 300€ wordt 350€
- Voorschot van 450€ wordt 525€
- Voorschot van 200€ wordt 230€

Een alternatief is geen voorschotten meer te vragen en overgaan tot 2 afrekeningen per jaar : één per 31/1 met opname van de verbruiken en één per 31/7 zonder verbruiken.

Bespreking / Beslissing.

9. Gevelreiniging

Offerte werd ondertekend in juli 2025 voor een bedrag van 5.500€.

De uitvoering zal gebeuren op 23 en 24/04/2026.

Lunapark zal op die dagen gesloten zijn.

10. Dak, vernieuwing verdichting

De werken werden beslist op de algemene vergadering van 2018 om samen uit te voeren met de VME Acapulco.

Aanvang van de werken was in december 2025, afgewerkt in februari 2026.

Kosten van de werken was 35.000€ en werden ten lasten genomen van het reservefonds.

Er is isolatie geplaatst alsook nieuwe koepels.

De oude koepels konden niet teruggeplaatst worden. Normaal zijn deze privaatief. In deze situatie waren ze misschien nog niet aan vernieuwing toe. Een deel van de kost zal overgebracht worden aan de eigenaars. Het ander deel zal in de algemene kosten opgenomen worden.

De premie dient nog aangevraagd te worden.

11. Kuisploeg

De tevredenheid over het kuisen is niet goed.

Een overleg met de kuisfirma is gewenst om dit te verbeteren.

Hebben jullie opmerkingen of verbeteringspunten die meegegeven kunnen worden?

Mvr Durant (samen met Marijke ?) stelt voor om met de kuisploeg te overleggen.

12. Calorimeters, nieuwe werking

Bij de opname van februari werden de oude warmteverdelers vervangen door een nieuwe versie.
Bepaalde meters moeten nog geplaatst worden. De betrokken eigenaars werden hiervan via mail geïnformeerd.
De verdelers werden bij plaatsing gekalibreerd op het vermogen van elke radiator (volume, afmetingen, materiaal, ...)
De opname gebeurt nu automatisch om de 14 dagen en de appartementen moeten niet meer betreden worden.
De reset zal door Techem gebeuren en dit is ook te doen vanuit de algemene delen.

13. Verwarmingsketels, temperatuur verlagen

Er wordt gevraagd om de temperatuur van de ketels te verlagen, vooral tijdens de zomermaanden.
Deze staan nu op 70° en zouden verlaagd worden naar 60° om zo energiezuiniger om te gaan.
Volgens de loodgieter is dit mogelijk maar we mogen wel niet onder de 60° gaan.
Tijdens de wintermaanden moet bekeken worden of het comfort nog behoorlijk is. Indien dit niet het geval is moet de temperatuur verhoogd worden.
Bespreking, beslissing

14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Vraag van de eigenaars van appartement 0802.
Bij hevige regen druppelt er water naar binnen aan de onderzijde van de opengaande ramen die uitgeven op de dijk. Bij de burens zien ze permanent dweilen aan de ramen op de grond liggen en vermoeden dat ze ook het probleem hebben.

Niet nader benoemde of eerder vernoemde punten zijn hier bespreekbaar.

15. Afsluiting van de vergadering

Lezing van de notulen.
Ondertekening door voorzitter en secretaris, vraag tot ondertekening aan de aanwezige eigenaars en lasthebbers.

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,
Nadia Adam



Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/bahia1 of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.