

21/10/2024

## Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

### Vereniging van Mede Eigenaars CHAMPA, distellaan 68 te westende

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering  
die plaats had op zaterdag 19/10/2024 van 16h00 tot 18h00  
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	614.00	17
	waren vertegenwoordigd	153.00	6
	waren afwezig	233.00	10
	<b>totaal</b>	<b>1000.00</b>	<b>33</b>

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Jos Lievens  
Stemopnemer : Dhr Gert Daumerie  
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 21/10/2023

Het voegwerk ter hoogte van appartement 0503 werd niet hersteld. Appartement 0503 heeft nog last van vocht in de slaapkamer. Het verslag van het lekzoek meldt dat het voegwerk hersteld moet worden. De syndicus zal opdracht geven aan de dakwerker Danny Lefevre de dakrandprofielen na te zien en de nodige herstellingen uit te voeren zodoende dit probleem te verhelpen.

Er zijn verder geen opmerkingen op het verslag.

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

Afrekeningen 65 & 66, over de periode 01/04/2023 - 31/03/2024 werden nagezien door Gert Daumerie en Eddy Van den Eynde.

Er is één opmerking : Door de verschuiving van het boekjaar, zie punt 5, dienden de bijdrages aan het reservefonds ook een maand te vervroegen. Per vergissing gebeurde er een bijdrage op 29/2 én één op 15/3. Die (gelukkige) vergissing zal niet worden gecorrigeerd.

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

Rekeningcommissarissen blijven de heren Daumerie en Van den Eynde.

### 5. Periodieke kostenafrekening: wijziging data

Om de afrekeningen beter af te stemmen op de vaste vergaderdatum (derde zaterdag oktober) werden de afrekeningdata één maand vervroegd : 28/2 en 31/8 ipv 31/3 en 30/9.

## 6. Verhoging bijdrages reservefonds?

De syndicus hamert nogmaals op het belang van een goed gevuld reservefonds (\*). Het zorgt voor een goede dynamiek bij de latere bespreking van renovaties en het vergemakkelijkt het nemen van moeilijke (dure) beslissingen bij noodzakelijke kosten en werken. De syndicus verwijst naar het verhaaltje van de krekel en de mier...

Na overleg blijkt onder de eigenaars geen animo te zijn om de bijdrages te verhogen. De hete patat wordt (nog maar eens) doorgeschoven naar de volgende vergadering.

(\*) Voor Champa, intussen bijna 30 jaar oud zou dit om en bij de 100.000 euro moeten zijn.

Als er over de laatste 20 jaar 5.000 euro per jaar gespaard zou geweest zijn, dan was er nu 100.000 euro aanwezig. Dit zou als bijdrage per jaar betekend hebben : A-type :190 euro, B : 105 euro, C en D : 115 euro en E : 205 euro. een garage : 60 euro en de dakappartementen 0501 : 225 euro, 0502 : 270 euro en 0503 : 265 euro.

## 7. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Gert Daumerie (0105), Eddy Van den Eynde (0301) en Jos Lievens (0502) worden verlengd.

## 8. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar, tot 2027.

De vergadering geeft volmacht aan de leden van het bureau om het syndicuscontract te ondertekenen.

## 9. Reglement van interne orde (RIO)

De vergadering geeft de syndicus machtiging om bij een tijdelijk cashtekort tijdelijk geld bij het reservefonds te lenen.

- Rappel aan verhuurders, gelieve het RIO mee te delen aan huurders
- Rappel: de nachtrust dient bewaard te worden in het gebouw, dit werd niet ten alle tijden gerespecteerd door het appartement dat verhuurt via airBnB
- In de vakantieperiode was er een grote hond aanwezig in de residentie, het gaf ongerustheid onder enkele bewoners.

## 10. Gebouw: veiligheid & rust van de bewoners

- Ter info: elk eigendom dient voorzien te zijn van rookmelders.
- Fluvius kwam een paar keer kijken voor de installatie van digitale elektriciteitsmeters, uitvoering hangt in de lucht.

## 11. Lift: Risico analyse en moderniseringswerken

De vergadering beslist om de werken toe te wijzen aan het onderhoudsfirm Delift.

Kostprijs: 5.000 euro excl. 6% BTW. Financiering : aanrekening in de kosten.

Er wordt opgemerkt dat het verslag van de risicoanalyse de optie van de bordesverlichting enkel van toepassing is op het 4de verdieping. (Vermoedelijk een lamp die op het moment van de risico analyse stuk was)/ Bijgevolg wordt de offerte in optie voor 1.400 euro excl/ 6% BTW niet weerhouden.

## 12. Onderhoud gemeenschappelijke delen

Het contract met de huidige poetsdienst (Vermoclean) wordt behouden.

### 13. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Het voorstel van Olivier Baguet om een stopcontact te plaatsen in de gemeenschappelijke fietsenberging wordt niet weerhouden.
- Vrijwilligers worden gezocht om de gevel te reinigen in het voorjaar 2025 samen met de voorzitter.
- Jos Lievens zal de gevelverlichting terug activeren.
- Garage 9 krijgt elektriciteit vanuit de gemene delen. Er is een meter voorzien maar het verbruik is al lange tijd niet meer doorgerekend. De meterstand opnemen !
- De eigenaar van garage 9 meldt geen uitnodiging te krijgen voor de algemene vergadering. Na te gaan hoe dit komt. (\*)
- De volgende algemene vergadering vindt plaats op 18/10/2025.

(\*) *Betrokken eigenaar deelde mee per mail uitgenodigd te worden. Dit gebeurt dan ook. Evenwel is zijn mailadres foutief.*

**Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimiteit genomen.**

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 21/11/2024

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 19/02/2025

voor de syndicus, Alexandra Van den Bossche



Verdere informatie over deze of eerdere vergaderingen is te vinden op [www.laplage.be/syndic/champa](http://www.laplage.be/syndic/champa).