

29/09/2025

Vereniging van Mede Eigenaars CHAMPA, distellaan 68 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 18/10/2025 om 16h00 (einde voorzien 17h15)
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 19/10/2024

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 67&68, over de periode 01/03/2024 - 28/02/2025.

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.

Het werkingsfonds bedraagt 22.000 euro. De laatste afrekeningbedragen waren 21.000 euro.

Het werkingsfonds volstaat.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit Gert Daumerie (0105), Eddy Van den Eynde (0301) en Jos Lievens (0502).

6. Reglement van interne orde (RIO)

Herinnering / bevestiging van :

- vaste datum jaarlijkse vergadering : 3de zaterdag van oktober om 16h00

- bedrag waarvoor de syndicus bevoegd is : 2.000 eur.

- bedrag vanaf dewelke mededinging is vereist : 5.000 eur.

Andere aanpassingen ?

7. Verhoging bijdrages reservefonds

Hernemening van het agendapunt van 2024: 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.

Champa, intussen bijna 30 jaar oud, zou NU een reservefonds gehad moeten hebben van 100.000 euro.

Als er over de laatste 20 jaar 5.000 euro per jaar gespaard zou geweest zijn, dan was er nu 100.000 euro aanwezig.

De syndicus stelt voor om vanaf heden 10.000 euro per jaar, of 5.000 euro per semester te sparen.

Dit betekent per appartementstype en per 6 maanden : A : 190 euro, B : 105 euro, C&D : 115 euro, E : 205 euro. Garage : 60 euro. 0501 : 225 euro, 0502 : 270 euro, 0503 : 265 euro.

Bespreking & beslissing

8. Lift: werken volgens risicoanalyse

De algemene vergadering van 2024 heeft beslist om de moderniseringswerken aan de lift toe te wijzen aan de firma Delift.

Kostprijs: €5.000 excl. 6% BTW

Financiering: via aanrekening in de gemeenschappelijke kosten

Bestelling: eind november 2024

Stand van zaken:

Tot op heden is er nog geen concrete planning bekend voor de uitvoering van de werken, volgens de Lift mogelijks halverwege oktober, behoudens levering van het materiaal. De syndicus volgt dit verder op en zal de mede-eigenaars informeren zodra er meer duidelijkheid is.

9. Parlofonie: vernieuwen?

De huidige parlofonie-installatie in het gebouw is inmiddels meer dan 30 jaar oud en vertoont diverse technische gebreken. Gezien de leeftijd en de toenemende storingen is een vernieuwing van het systeem aangewezen.

In dit kader werd een offerte aangevraagd bij Elektro Service voor de volledige vervanging van de installatie. De offerte wordt verwacht tegen de algemene vergadering.

Bespreking / beslissing / wijze van financiering

10. Verwarming: systeem vernieuwen?

De huidige accumulatieverwarming is bijna 30 jaar oud en wordt nog maar in weinig gebouwen gebruikt. Sommige eigenaars hebben aangegeven interesse te hebben in een alternatief verwarmingssysteem.

Is er animo om dit gezamenlijk te bekijken, bijvoorbeeld via een groepsaankoop of gecoördineerd overleg? (*)

() Aangezien het om private delen gaat, valt dit buiten de bevoegdheid van de syndicus. De coördinatie zou dus onderling door de betrokken eigenaars gebeuren.*

11. 0503, vochtprobleem

De eigenaar van 0503 meldt last te hebben van vocht. Bijkomend is er in een slaapkamer boven een actieve infiltratie die afkomstig zou zijn van gebreken in het voegwerk aan de gevel. Het verslag van een door de brandverzekeringen betaalde lekopzoeking wijst er op dat de lekkage het gevolg is van gebreken in het metselwerk en het voegwerk.

Volgens de syndicus is de gevel in goede staat en kan niets verbeterd worden.

Bespreking / beslissing.

12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

13. 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,

Alexandra Van den Bossche



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

