

03/05/2020

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

Mevrouw, Mijnheer,

Op zondag 26/04/2020 hadden we normaal de jaarlijkse eigenaarsvergadering gehouden. Daarop wordt traditiegetrouw informatie meegedeeld, afgehandelde zaken afgesloten en/of goedgekeurd en beslissingen genomen over toekomstige gebeurtenissen. Door de actuele gezondheids crisis is die vergadering uitgesteld. Een aanpassing in de wet heeft voorzien dat uitgestelde vergaderingen gehouden moeten worden uiterlijk binnen 5 maanden na 30 juni. Dit is dus ten laatste tegen 30 november. Het enige haalbare voor ons is evenwel juli, augustus of begin september en wel omdat onze agenda na de vakantie al helemaal is volgeboekt. Of we organiseren vergaderingen tijdens de week ipv in het week-end. Met deze brief willen we u een kleine samenvatting brengen van wat op 26 april op tafel zou gelegen hebben...

1. Verslag van de vergadering van 28/04/2019

Op de inhoud van het verslag kwamen geen specifieke opmerkingen.

2. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 30, over de periode 1/2/2019 - 31/1/2020 is door de raad nagezien.

Mochten er vragen of opmerkingen zijn over de rekeningen, gelieve deze aan de syndicus over te maken.

3. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Die bestaat momenteel uit de heren Georges De Coster (0201), Ronny Vanmaercke (0301) en Jaak De Flou (0902). Hun mandaten zijn verlengbaar.

4. Reglement van interne orde (RIO)

Dient het RIO ergens gewijzigd te worden ?

5. Diverse werken : expansievat drukverhoging

Het expansievat van de drukverhoging is na een lek vervangen. De kostprijs bedroeg 2.475 euro BTW incl.

Vervanging noodlicht in de schacht en de batterij van de noodvoeding. De prijs bedraagt 1.086 euro BTW incl.

6. Controles gemeente Middelkerke en brandweer

De dienst huisvesting en de brandweer van Middelkerke zijn momenteel bezig om in Westende de gemene delen van alle appartementsgebouwen aan een inspectie te onderwerpen. Men controleert inbreuken op de Vlaamse wooncode en brandveiligheid. Indien er meer dan 15 strafpunten worden uitgevaardigd mag er niet meer worden verhuurd in het gebouw, vanaf 30 wordt er een advies tot ongeschiktverklaring uitgevaardigd. Dit impliceert een

onbewoonbaarverklaring met mogelijke leegstandsvergoeding, ontstaan van voorkooprecht en sociaal beheersrecht door de gemeente.

Praktisch moeten onderstaande punten in orde zijn.

* Gemeenschappelijk:

- keuringsattesten elektrische- en gasinstallatie kunnen voorleggen
- rookmelders en brandblustoestellen op alle verdiepingen
- noodsignalisatie en noodverlichting
- brandwerende deuren (kost privaatief voor elke eigenaar) avoor alle appartementen die rechtstreeks uitgeven op de trappenhal (nooduitgang)

* Privaatief (U bent niet verplicht hen binnen te laten, maar als u ze vrijwillig toegang verleent ben u verplicht zich te schikken naar de opmerkingen op hun verslag):

- 2 optische rookmelders (zonder vervangbare batterijen)
- volwaardige 2de vluchtweg (raam aan de voorzijde)
- voor alle andere voorschriften zie de Vlaamse Wooncode

Residentie Bahia I werd nog niet gecontroleerd, maar voorkomen is beter dan genezen.

7. Dak, vernieuwing dichting onder de voorterrassen tiende verdieping

Het werk is toegewezen aan Danny Lefevre dakwerken. Ze zijn begroot op 4.400 euro BTW incl en zijn inmiddels gestart.

8. Dak, vernieuwing van het hoofddak

Initieel was voorzien om dit te vernieuwen en (extra) te isoleren, samen met het buurgebouw Acapulco.

De Vlaamse regering besloot in mei 2019 dat daken als voldoende geïsoleerd worden beschouwd als de EPC-waarde van de er onder gelegen appartementen maximaal 40 KWh/m² bedraagt. In Bahia I zijn alle EPC-waardes lager. Dus dient het dak niet extra te worden geïsoleerd en dus ook niet vernieuwd.

9. Verwarming, meten van individueel verbruik.

Dit is een herneming van een item die in 2016 is uitgesteld naar 2020.

* De verwarmingskosten worden verdeeld op basis van verdamping van calorimeters gelijmd op alle radiatoren. Firma Caloribel uit Brussel is sinds jaren met de taak van opnemen en berekenen belast.

Het te verdelen bedrag wordt door de syndicus opgegeven. Dit bedrag is de som van de betaalde facturen mazout, water en verbruik van elektriciteit door het verwarmingssysteem.

* Dit systeem heeft twee grote nadelen :

- jaarlijks bezoek aan elk appartement is noodzakelijk
- er is geen tussentijdse controle mogelijk

* In res. Acapulco werd in 2014 een meetsysteem geïnstalleerd waarbij de verwarmingsopname in elk appartement continu wordt geregistreerd op de plaats waar de afsluitkranen staan.

* Een voorstel voor Bahia is gevraagd maar op moment van opmaak van deze dagorde nog niet ontvangen. Een prijs mag geraamd worden tussen 400 en 500 Euro per appartement.

10. Aanpassen van de verlichting op de paliers

De verlichting op alle paliers is vernieuwd naar een automatisch LED-systeem. Er zal meer licht zijn en het zal enkel branden als iemand op de palier is.

De prijs wordt geraamd op 4.900 euro BTWi.

11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Frank Rouseré