

03/09/2021

**Vereniging van Mede Eigenaars BRANDING, k. ridderdijk 51 te middelkerke**

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

een algemene eigenaarsvergadering  
zaterdag 25/09/2021 om 11h00 (einde voorzien 12h30)  
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 26/09/2021**

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

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

Afrekeningen 59 en 60 (2020).

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.

**5. Herbenoeming raad van mede-eigendom**

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit de heren Johnny de Troyer (0201), Jef Steens (0801) en Johan Browwaes (0901)

**6. Verlenging mandaat syndicus**

Beslissing om het mandaat te verlengen.

Bepaling van de duurtijd van verlenging (max. 3 jaar).

Mandaat aan het bureau tot ondertekenen van het syndicuscontract.

**7. EPC attest gemene delen**

Vanaf 2022 moet er voor elk appartementsgebouw een energieprestatiecertificaat (EPC) voor de gemeenschappelijke delen zijn. Dat EPC geeft aan hoe energiezuinig de gemeenschappelijke delen zijn. Er staan verder ook aanbevelingen in om de energieprestatie te verbeteren. De info uit het EPC voor gemeenschappelijke delen zal in de toekomst worden gebruikt bij de verkoop of verhuur van appartementen.

## 8. Reglement van interne orde (RIO)

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

## 9. Vernieuwen van drukpomp in de kelder

Na een waterlek werd in juni de drukpomp en de leidingen vernieuwd door Lieven Lefevre. Kostprijs van €12840 en werd betaald met het reservefonds.

## 10. Herstel van hoofddak

De firma APD uit Ardoosie heeft in 2013 het gehele dak vernieuwd. Daarbij werden de opstanden aan de randen niet vernieuwd. Naar aanleiding van waterinfiltratie in appartement 0902 werd gevraagd aan deze firma om een onderzoek naar waterdichtheid van het dak uit te voeren en waar nodig herstellen. Het lek bleek aan de opstanden van de liftkamer te zitten. APD heeft de nodige herstellingen uitgevoerd voor een bedrag van €769. Lek is opgelost en verzekering is tussengekomen in de schade van 0902.

## 11. Lift: overschakeling van Cosmolift naar DeLift

Het contract met Cosmolift werd opgezegd en vanaf 01/07/2021 staat de firma DeLift in voor het onderhoud. Alle gegevens in de liftkooi werden aangepast.

## 12. Gevel: plaatselijk herstel

Op sommige plaatsen zijn er terug roestplekjes op de gevel te zien. De firma Saey heeft de voorgevel komen onderzoeken en gezien dat er naast de roestplekken ook terug betonschade is. Op bepaalde plaatsen zijn er terug stukken beton die dreigen naar beneden te vallen. Een volledige inspectie met herstel is dus sterk aan te raden. Offerte voor werken in regie €1050/per dag voor twee man. Daarbij de kost voor een hoogwerker: €500/dag, transport: €300 en administratieve kost €400.

Beslissen voor uitvoeren van de werken en wijze van betaling

## 13. Afbraak buurgebouw Royal Navy

Midden september wordt het buurgebouw, Royal Navy, afgebroken. de firma LDG (landmetersbureau Desaever-Gunst) zal daarom van alle appartementen palend aan de Royal Navy een plaatsbeschrijving uitvoeren op donderdag 9 september vanaf 9u.

## 14. Opvolging van contracten en documenten op de website, beveiligde zone en wachtwoord

Alle documenten, offertes, afrekeningen en plannen aangaande de residentie De Branding, staan op de website en zijn te consulteren via volgende link: <https://www.eralaplage.be/syndic/branding.php>

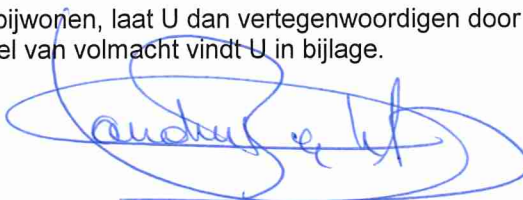
## 15. Water in kelder - stand van zaken

In de kelder aan de voorgevel van het gebouw sijpelt rioolwater doorheen de gevel binnen in de kelder. Wellicht is door de werken aan de dijk iets fout gelopen met de riolering. De gemeente Middelkerke zoek samen met de aannemer naar oorzaak en oplossing. Intussen werd een schadedossier geopend bij de blokverzekering.

## 16. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

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,  
Ann Vanden Berghe



De raad bestaat uit : Johnny de Troyer (0201), Jef Steens (801) en Johan Browwaes (0901).

Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op [www.laplage.be/syndic/branding](http://www.laplage.be/syndic/branding) of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.