

24/09/2021

**Vereniging van Mede Eigenaars ESTELLE, k. ridderdijk 14-15 te westende**

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

een algemene eigenaarsvergadering  
zondag 10/10/2021 om 10h00 (einde voorzien 11h30)  
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 11/10/2020**

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

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

Afrekeningen 63 & 64, over de periode 01/07/2020-30/06/2021.

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 Benny Frans (0803) en Luc Nijs (0501) en José Sioen (0202/0302)

**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. Voorgevel, betononderzoek

ABG betonconsultants uit Kortrijk onderzocht de voorgevel. Verslag van dit onderzoek evenals een analyse door de raad van mede-eigendom is gepubliceerd op [www.laplage.be/syndic/estelle](http://www.laplage.be/syndic/estelle).

Samengevat luidt de conclusie :

- \* Er is weinig carbonatatieschade.
- \* Er is sterke chloride aantasting.

Koen Gheysens van ABG zal op de vergadering aanwezig zijn, de studie toelichten en mogelijke oplossingen aanreiken. Die zijn samengevat :

- \* De duurzaamste oplossing is de verwijdering van alle betonnengeveldelen gevolg door de plaatsing van nieuwe. Dit is ook de duurste.
- \* Een andere oplossing die toelaat "tijd te kopen" bestaat er in de zichtbaar beschadigde beton te herstellen, gevolgd door het volledig "inpakken" ervan middels een coating, genre trifix. Op die manier wordt het beton maximaal droog gehouden wat de uitwerking van de chlorides afremt.

Bespreking van de problematiek en de mogelijke oplossingen.  
Aansluitend beslissing en financiering.

## 10. De lift en inkomhal

Renovatie liftkooi en inkomhal in optie tot voorjaar 2022 in afwachting van de gevelrenovatie kosten.  
Alle voorstellen zijn welkom.  
Bespreking en beslissing.

## 11. 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 voorkeepsrecht 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 voor alle appartementen die rechtstreeks uitgeven op de trappenhall (nooduitgang)

\* Privatief (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)
- tweejaarlijkse conformiteitskeuring CV ketel
- volwaardige 2de vluchtweg (raam aan de voorzijde)
- voor alle andere voorschriften zie de Vlaamse Wooncode

Residentie Estelle werd nog niet gecontroleerd, maar voorkomen is beter dan genezen. Bespreking.

## 12. Kelder

- De verfraaiingswerken van de kelder worden opgestart vanaf 15/02/22 en zullen afgewerkt zijn tegen het paasverlof.
- Plafonds worden niet herschilderd.
  - Gemene buitendeuren voor-en achter worden meegenomen in olie.
  - Langs de binnenzijde van de liftdeur op het gelijkvloer is een stootstrip voorzien.
  - De eigenaars worden verzocht om de sleutel van hun kelder af te geven bij La Plage voor 15/02/22 zoniet worden enkel de zichtbare delen geschilderd van deur en omlijsting.
  - De eigenaars die wensen kunnen hun prive inkomdeur ook laten herschilderen (zelfde afspraak ivm de sleutel zoals hierboven) prijs 65 EUR per deurvlak.
  - Buitenschrijnwerk vooraan van de winkels alsook de metalen ophangpunten worden meegenomen (privatief).

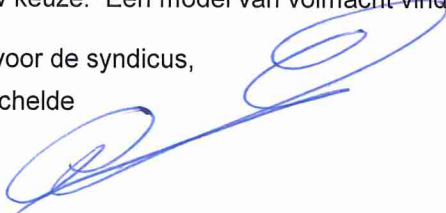
## 13. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Voor de dijkrenovatie meer details op onderstaande link van de gemeente.  
<https://www.middelkerke.be/nl/ruimte-en-wonen/openbare-werken/zeedijk-promenade/waarom-en-wanneer-een-nieuwe-zeedijk>

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,

Marc Vanoverschelde



***beslissing van de AV van 10/10/2004 (punt 6):***

***Maatregelen om ongeldige vergaderingen ten gevolge van onvoldoende quorum te vermijden. Unaniem akkoord over een administratieve bijdrage aan te rekenen van 0,1 € per aandeel aan die mede-eigenaars die afwezig waren op de A.V. en geen volmacht hebben gegeven. Toepasselijk in geval van onvoldoende quorum.***

Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op <https://www.eralaplage.be/syndic/estelle.php> of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.