

14/10/2021

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

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

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zondag 10/10/2021 van 10h00 tot 13h00
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	5386,00	17
	waren vertegenwoordigd	1041,00	4
	waren afwezig	3548,00	8
	totaal	9975,00	29

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Luc Nijs
Stemopnemer : Dhr José Sioen
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 11/10/2020

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.

Agendapunt 13 meldt dat enkele grotere brievenbussen beschikbaar zullen worden gesteld. Er zijn er 6 beschikbaar. Geïnteresseerden contacteren de syndicus.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 63 & 64 (1/7/20-30/6/21) werden nagezien door José Sioen.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.
Rekeningcommissaris blijft Dhr Sioen.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van de actuele leden Benny Frans (0803), Luc Nijs (0501) en José Sioen (0202/0302) worden verlengd. De raad roept op tot versterking. Geïnteresseerden contacteren de syndicus.

6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar.
De vergadering geeft volmacht aan de leden van het bureau om het syndicuscontract te ondertekenen.

7. EPC attest gemene delen

De syndicus zal een EPC attest laten opmaken. Het zal worden gepubliceerd op de webpagina van het gebouw.

8. Reglement van interne orde (RIO)

De syndicus zal het actualiseren.

Onder andere is de toegang tot het containerpark niet meer middels een attest van de syndicus mogelijk maar via de aanvraag van een badge op www.middelkerke.be.

9. Voorgevel, betononderzoek

Koen Gheysens van ABG betonconsultants uit Kortrijk geeft duiding bij het uitgevoerde gevelonderzoek.
Samengevat :

De betonnen geveldelen zijn onbeschermd (bloot). Het voegwerk is aan vervanging toe, ondanks een grondige onderhoudsbeurt en diverse herstellingen aan de gevel en het voegwerk door John Saey in het najaar van 2009.

* de beton is van goede kwaliteit waardoor er geen carbonatieprobleem is.

* er is een ernstige aantasting van chlorides, afkomstig van het zilte klimaat, waarbij de wapeningen roestvorming gaan vertonen en op termijn de betondekking doen scheuren. Dit fenomeen is reeds in beperkte mate zichtbaar. Deze betonschade kent echter een exponentieel verloop. Momenteel zit het gebouw in de beginfase van een sterke stijging.

Een grondige renovatie is te ramen op +- 900.000 euro.

Een renovatie in light-versie is te ramen op zo'n +- 500.000 euro.

De raad stelt voor :

* de dakdichting boven 0903 (onder het terras van 1002) te herstellen

* de schalies op de zijgevel voorlopig te behouden

* de (aangetaste) beton te herstellen en middels een coating te beschermen - een light renovatie - in afwachting van een grondige renovatie uit te voeren in de toekomst.

De vergadering pleegt overleg over de voor- en nadelen van uitstel van een grondige renovatie en beslist unaniem (er zijn enkel twee onthoudingen : Coorevits en De Heinzelin) om binnen een relatief korte termijn een grondige renovatie uit te voeren.

In afwachting worden de nodige herstellingen aan de dakdichting, scheur achter-uitgang gelijkvloer-dak boven 0903 en dak TV, uitgevoerd alsook de plaatselijke herstellingen op het loopvlak van het terras voorgevel 0402.

Er wordt een werkgroep opgericht die als opdracht meekrijgt : tegen de volgende jaarvergadering een renovatiedossier uitwerken met eventuele opties (terrasuitbreiding, isolatie, balustradetype, kleuren, ...) dat de basis zal vormen voor de opmaak van een lastenboek en meetstaat.

Treden toe tot de werkgroep :

* Luc Nijs (0501)

* José Sioen (0202/0302)

* Rik D'Haene (0801)

* Guy Michiels (0303)

* Danny Vandenberghe (0901)

Eigenaars die van plan zouden zijn hun buitenramen te vernieuwen worden verzocht hiermee nog even te wachten.

10. De lift en inkomhal

Voor een renovatie van de liftkooi is een voorstel van Cosmolift beschikbaar (zie bijlage op webpagina).

De in mei uitgevoerde risicoanalyse verplicht tot nog andere aanpassingen waarvoor een offerte van Cosmolift wordt verwacht.

Voor de inkom is een verfraaiingsoperatie in onderzoek.

12. Kelder

Lieven Callens zal vanaf half februari 2022 schilderwerken in de kelder uitvoeren. Bedoeling is klaar te zijn tegen het Paasverlof.

- De 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).

Rappel aan de eigenaars : Geef een sleutel van uw kelder aan de syndicus uiterlijk tegen 15/2/2022.

13. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Nihil.

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 14/11/2021

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 10/02/2022

voor de syndicus, Frank Rouseré

Relevante informatie over deze VME op www.laplage.be/syndic/estelle.