

11/10/2022

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars ESTELLE, k. ridderdijk 14-15 te westende**

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

algemene eigenaarsvergadering
zondag 09/10/2022 van 10h00 tot 12h40
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	5819,00	19
	waren vertegenwoordigd	3117,00	7
	waren afwezig	1039,00	4
	totaal	9975,00	30

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Luc Nijs
Stemopnemer : Dhr Benny Frans
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 10/10/2021

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 65 & 66 (1/7/21-30/6/22) 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 (0203).

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van José Sioen (0203), Luc Nijs (0501) en Benny Frans (0803) worden unaniem verlengd.
De leden van het technisch comité, Guy Michiels (0303), Rik D'Haene (0801) en Danny Vandenberghe (0901), worden aan de raad toegevoegd.
De raad bestaat dus uit 6 personen.

6. Reglement van interne orde (RIO)

Aan te passen :
* de samenstelling van de raad
* de oproeping tot de vergadering verduidelijken

7. De lift

Het onderhoudscontract bij Cosmo-Lift is opgezegd en eindigt op 28/02/2023.
Vanaf 1/3/23 neemt BVBA De Lift het onderhoud over.

De verfraaiing van de liftkooi en de moderniseringswerken die het gevolg zijn van de risicoanalyse (Vinçotte dd. 28.05.21) worden door De Lift uitgevoerd na 1/3/2023.

Financiering van de kooiverfraaiing (6.663 euro) geschiedt met het reservefonds.
De modernisatiewerken risicoanalyse (RA) (+/- 7.930 euro) worden aangerekend in de afrekening.

8. Dak renovatie

Renovatie van de daken (hoofddak en het dak onder de terrassen van de appartementen 1001 en 1002) is besteld bij APD. De renovatie gebeurt in SIKA Trocal SGmA (PVC) met plaatsing van 10cm Eurthane Silver PIR isolatie conform huidige NBN en EPB-normen.

Ericsson en Base zijn gecontacteerd voor een tijdelijke wegname van zendapparatuur waar nodig en in overleg met APD, zodat de werken kunnen worden uitgevoerd.

De vergadering stemt hiermee unaniem in.

9. Gevel renovatie

Luc Nijs geeft toelichting bij 7 renovatievoorstellen (ABG - Braet- Van Huele - John Saey (4)) die in overleg met het technisch comité werden opgemaakt.

De raad en het TC stellen voor om optie 7 (John Saey) aan te nemen.

Voorstel optie 7 is een reiniging van de volledige voorgevel, met nadien een herstel van het beschadigd Silixbeton en van alle elastische voegen, gevolgd door een integrale coating ervan, een bekleding van de balkonplafonds in Dekton panelen 8 mm, balustrades met ingeklemd helder glas, type Sentry, in frontmontage en een bekleding van de terrasloopvlakken in Sikafloor RAL 7035. Verlichting met spots of LED-lichtstrip. Tevens wordt voorgesteld om het centrale inkomgedeelte te verhogen (onderzoek volgt nog).

De totale werken worden geraamd op +/- 500.000 euro, BTW inbegrepen, en exclusief de bekleding én isolatie van de zijgevel West.

Start is voorzien in september 2023.

Betreffende bekleding én isolatie zijgevel worden bijkomende offertes opgevraagd, waarna beslissing wordt genomen door TC. Financiering hiervan te onderzoeken (mogelijks RF).

Financiering renovatie voorgevel geschiedt als volgt :

* 100.000 euro wordt opgenomen in de afrekening van 31/12/22

* 100.000 euro in de afrekening van 30/6/23.

* het saldo, volgens een meer verfijnde verdeeltabel (de werken omvatten ook privaatieve gedeeltes - balustrades, terraskloopvlakken,...) zal opgevraagd worden bij aanvang van de werken en dient betaald te zijn tegen 31/12/2023.

De vergadering stemt bij naam :

* 24 eigenaars met 8.419 aandelen stemmen voor

* 1 eigenaar met 161 aandelen (Gillis - bij volmacht) stemt tegen

* 1 eigenaar (Boswell - bij volmacht) onthoudt zich.

Besluit : De werken worden met 98% van de stemmen aangenomen.

De slaagkansen van een gevelrenovatie verhogen als ook het buitenschrijnwerk wordt vernieuwd.

Een (vrijblijvende) rondvraag leert dat

* 9 eigenaars bereid zijn nieuw schrijnwerk te plaatsen. Hout of aluminium is aanbevolen, maar met dezelfde profielafmetingen als bestaande.

* 7 eigenaars bereid zijn niet het raam, maar wel de dubbele beglazing (hoogrendements beglazing) te vernieuwen

* 2 eigenaars het nog niet weten.

* veranda gedeelte app. 1001 te vernieuwen (ramen en glas).

Beglazing en/of ramen zijn privaatief te financieren.

Offertes hiervoor worden opgevraagd. Uitvoering in te plannen VOOR aanvang gevelwerken.

10. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * Toestemming om het niet meer in dienst zijnde alarmsysteem op de gevel weg te nemen.
- * De beide winkels zullen worden verzocht om nieuwe zonnepanelen te plaatsen, in harmonie met de nieuwe gevel en in roestvrije uitvoering. Syndicus zal dit bespreekbaar maken met eigenaar(s).
- * De vergadering stemt in met een publicatie van telefoonnummer en mailadres op de eigenaarslijst die gepubliceerd wordt op de beveiligde sectie van de webpagina van het gebouw.
- * In de toekomst zullen warmtepompen wellicht deel uitmaken van modernere verwarmingssystemen. Er zal moeten worden nagedacht waar de buitenunit het beste wordt geplaatst.
- * De achterdeur blijft teveel open staan. Plaatsing van een deurpomp, eventueel met een vertragingsmechanisme, is wenselijk.

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimité genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 11/11/2022

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 09/02/2023

voor de syndicus, Frank Rouseré



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