

05/07/2021

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars STELLA MARIS, koning ridderdijk 37 te westende

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 03/07/2021 van 14h00 tot 15h30
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	4086.34	13
	waren vertegenwoordigd	1080.70	5
	waren afwezig	4832.96	10
	totaal	10000.00	28

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Danny Bauters
Stemopnemer : Fabian Duthois
Secretaris : Stijn de Kievith

2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

3. Verslag van de vergadering van 25/05/2019

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 75, 76, 77 en 78, over de periode 01/01/2019 - 31/12/2020 zullen worden nagezien door Eric Vanlandschoot. De vergadering beslist om de rekeningen voorlopig goed te keuren onder voorbehoud van enige opmerkingen die zouden blijken uit controle.
Rekeningcommissaris blijft Eric Vanlandschoot.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van heren Cuvelier (0301 en 0503) en Van Landschoot (0801) worden verlengd.

6. Reglement van interne orde (RIO)

Er zijn geen aanpassingen of toevoegingen te melden aan het RIO.

7. EPC attest gemene delen

Energiedeskundige Pieterjan Verslype zal een EPC attest opstellen voor de gemene delen.
Richtprijs: € 484 btw incl.

8. Kelder: waterinfiltraties

De oorzaak van het regelmatig overstromen van de kelder (kant Nieuwpoort) zat achteraan het gebouw, waar verschillende afvoerbuizen samenkomen, een gecementeerde put vullen, om zo via een grotere afvoerbuis naar de riool te spoelen (zie verslag lekdetectie). Omdat die (reeds opnieuw gecementeerde) put niet waterdicht was, liep het water zo de kelder in. Firma Seys heeft die twee kleinere afvoerbuizen overbrugd zodat ze, in plaats van eerst in die put, gewoon rechtstreeks uitkomen in de grotere halfopen afvoerbuis.

Op heden is de kelder droog en lijkt het probleem definitief opgelost.

Voor de geleden schade en de lekopsparing werd een dossier geopend bij blokverzekeraar AG Insurance. De syndicus vraagt een collectieve offerte op voor de geleden schade aan deuren en deurlijsten.

Schade aan de inboedel van de kelders is niet gedekt onder de blokpolis.

9. Sluikstorten in het recyclagelokaal

Het afgelopen jaar werd er geregeld huishoudelijk afval achtergelaten in het recyclagelokaal.

Daarom nog even duidelijk:

- Glazen flessen dient men zelf naar de glasbollen van de gemeente te dragen
- Groot huisvuil dient men naar het containerpark te brengen: toegangsbadge voor tweede verblijvers te verkrijgen op www.middelkerke.be

Dergelijk asociaal gedrag bezorgt andere mede-eigenaars extra werk, tijdsverlies en zorgt voor onnodige kosten (die zullen worden verhaald op de schuldige).

Sociale controle kan hier een oplossing bieden dus gelieve mede-eigenaars en/of huurders hier op aan te spreken of de syndicus te verwittigen. Indien u uw appartement verhuurt of vrienden/familie op bezoek komen: gelieve hen de regels met betrekking tot afvalverwerking duidelijk uit te leggen.

10. Voorgevel/balustrade: eventuele renovatie

Buurgebouw residentie Byblos (K. Ridderdijk 40), met dezelfde voorgevel, heeft een gevelstudie laten uitvoeren door studie bureau ABG. Momenteel zit dit project in de ontwerpfase, maar die wordt weldra gekoppeld aan een prijsindicatie (www.eralaplage.be/syndic/byblos => rubriek 'diversen').

Ondertussen stelt de vergadering voor een prijsvoorstel, met verschillende opties qua afwerking, te vragen bij aannemers die balustrades plaatsen (voor- en achterkant).

11. Controle gemeente

- Rookmelders werden geplaatst.
- Noodsignalisatie werd geplaatst.
- Keuring elektriciteit voorzien juli 2021

12. Sleutelkastjes in inkom

Enkele eigenaars zouden graag een sleutelkastje hangen in de inkom. De mogelijkheid om een gezamenlijk omkasting te voorzien wordt bekeken. Kunnen alle mede-eigenaars die geïnteresseerd zijn in een dergelijk sleutelkluisje de syndicus verwittigen (tegen 31/07/2021)?

13. Roestvorming brandtrap

De trap zal worden behandeld door dezelfde aannemer die ze de vorige keer heeft onder handen genomen (uitvoering voorzien in september).

14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- De deur naast de lift, richting kelder/traphal sleept.
- Gelieve op te letten met WC-blokjes. Het afgelopen jaar was een verstopping op het 9de daar aan te wijten.
- Bestaat er een mogelijkheid om de tussenmuur in het fietslokaal te verwijderen? Te onderzoeken.
- De liftinstallatie maakt een 'bonk' geluid als hij stopt ter hoogte van het 9de en de deur van het 4de sleept. Er zouden het afgelopen jaar veel interventies zijn uitgevoerd. ThyssenKrupp wordt gevraagd naar de oorzaak en een oplossing.

15. Bestemmingswijziging winkels gelijkvloers

De eigenaar van de twee winkels op de gelijkvloerse verdieping, heeft van beide winkels woonentiteiten gemaakt. De aandelen blijven behouden en de bouwaanvraag werden door gemeente en brandweer goedgekeurd.

De bestemmingswijziging van handelspand naar appartement wordt door alle aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars goedgekeurd.

De eigenaar van beide gelijkvloerse appartementen wordt wel gevraagd een oplossing te voorzien voor de oude luifels van de winkels.

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 05/08/2021

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 03/11/2021

voor de syndicus, Stijn de Kievith

Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op www.eralaplage.be/syndic/stellamaris of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.

