

27/05/2024

## 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 25/05/2024 van 17h00 tot 19h15  
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	3418.80	12
	waren vertegenwoordigd	1279.32	3
	waren afwezig	5301.88	13
	totaal	10000.00	28

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Eric Van Landschoot  
Stemopnemer : Dhr Fabian Duthoit  
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

### 2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de eerste geldigheidsvereiste (meer dan de helft van het aantal eigenaars aanwezig) maar niet aan de tweede (minstens de helft van de aandelen).  
De vergadering wordt niettemin gehouden.

### 3. Verslag van de vergadering van 27/05/2023

Er worden geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag vermeld.

Betreffende de uitvoering van de beslissingen zijn er toch wel meerdere bemerkingsen :

- \* Schilderwerk inkom nog niet uitgevoerd. Herstel bezetting traphal is wel uitgevoerd.
- \* Herstel en schilderwerk brandtrap werd besteld bij Highworks en zou in mei 2023 worden uitgevoerd. Heden, één jaar later, is hieraan zelfs nog niet begonnen.
- \* Lift, risicoanalyse. De Lift Ingenieur deed een onderzoek naar de lift. Verslag gepubliceerd op de webpagina in de rubriek lift. Het voorstel van TKE voor modernisatie van de lift werd geactualiseerd en akkoord voor uitvoering doorgegeven op 2/5/24. De prijs bedraagt 13.940 euro BTWe.
- \* Kelder. Die bevindt zich in een schamele staat. Herstel en opfrissing is nog niet gebeurd.
- \* De roest aan de ankerpunten van de balustrades aan de achterzijde is gekoppeld met de brandtrap die met de balustrades is verbonden.

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

Afrekeningen 83 en 84 (2023) werden nagezien door Eric Van Landschoot.  
De vergadering heeft geen bemerkingsen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.  
Rekeningcommissaris blijft Dhr Van Landschoot.

## 5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Dries Cuvelier (0301/0503) deelde mee zijn mandaat niet te willen verlengen.  
Dat van Eric Van Landschoot (0801) wordt unaniem verleng.  
Marc Hendrickx (1001) wordt verkozen tot nieuw lid van de raad.

## 6. Reglement van interne orde (RIO)

De syndicus wordt gemachtigd tijdelijk geld te lenen van de reservefondstrekening bij een tijdelijk tekort van het werkingsfonds.

Omdat er vrij frekvent hinder is door vuilnis, wellicht afkomstig van huurders, worden eigenaars die verhuren verzocht het RIO aan hun huurders kenbaar te maken.

## 7. Balustrades

Frans Houdmeyers (0803) meldt dat de prijs van Martens Constructies zeer duur is. Te duur.  
Frans stelt voor om Sun Invest BV uit Tessenderlo te contacteren die hetzelfde werk zou kunnen leveren aan een lagere prijs. Frans Houdmeyers zal een offerte aanvragen.  
Bij ontvangst wordt deze door de syndicus aan alle eigenaars doorgestuurd (met eigendom aan de voorzijde) met verzoek in te stemmen. De balustrades zijn immers privaatief.

De voorgevel werd onder toezicht van ABG betonconsultants in 2002 gerenoveerd. Omdat er inmiddels (meer dan) 20 jaren zijn verstreken is het opnieuw verschijnen van betonschade niet uitgesloten. Aan elke eigenaar wordt bijgevolg gevraagd om met aandacht het eigen balkon en de onderzijde van dat erboven te willen inspecteren op mogelijke schade (roest, barstjes, zwellingen) en dit aan de syndicus te melden op [syndic@laplage.be](mailto:syndic@laplage.be).

## 8. Kelder - opfrissing

De beschadigde muuronderzides zijn te herstellen.  
De deuren (zowel gemeenschappelijke als bergingdeuren) dienen herschilderd te worden. Om dit convenabel te doen moeten ze open kunnen. Elke eigenaar brengt een sleutel van de kelder bij de syndicus.

## 9. Vuilnislokaal

Het voorstel om de deur van het vuilnislokaal te sluiten wordt niet weerhouden.  
Eigenaars die verhuren delen hen het RIO mee aan hun huurders.

## 10. Verfraaiing inkomhal

Enkele eigenaars, onder impuls van de raad van mede-eigendom zullen dit zelf uitvoeren.  
De syndicus zorgt voor een nieuwe mat in de inkom.

## 11. Lift

De aanpassingswerken om te verhelpen aan de opmerkingen van de risicoanalyse werden bij TKE besteld begin mei 2024 aan 14.800 euro BTWi. Datum van uitvoering is nog niet gekend.  
De werken worden gefinancierd met het reservefonds.

Omdat er problemen zijn met de communicatiemodule is een nieuwe besteld maar ook nog niet geplaatst.

## 12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Er zijn enkele lekken aan kranen/tellers in het waterlokaal in de kelder. Dit is een door de VME op te lossen probleem. Farys komt hierin niet tussen.
- Er zijn frekvent problemen met door meeuwen opengereten vuilnizakken.
- De eigenaars van 0902 en 0903 melden het verschijnen van vochtsporen aan het plafond van de woonkamer. Het dak erboven (onder de terrassen van 1001 en 1002) is inmiddels meer dan 40 jaar oud en is wellicht versleten. Nazien of herstel nog mogelijk is en uitzien naar een volledige vernieuwing ervan.  
Voor de gevolgschade komt de brandverzekering tussen.
- De renovatieaannemer van het buurgebouw zal tijdelijk de stelling vastmaken aan de balkons van Stella Maris via de plaatsing van schoren tussen de elementen. Omdat dit mogelijk schade kan veroorzaken wordt beslist dit niet toe te staan. De syndicus zal de aannemer hiervan inlichten.

**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 27/06/2024

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 25/09/2024

voor de syndicus, Frank Rouseré

i.o.v. 

Meer informatie over deze en eerdere vergaderingen op [www.laplage.be/syndic/stellamaris](http://www.laplage.be/syndic/stellamaris).