

05/09/2023

**Vereniging van Mede Eigenaars BRANDING, k. ridderdijk 51 te middelkerke**

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

een algemene eigenaarsvergadering  
zaterdag 23/09/2023 om 18h00 (einde voorzien 12u30)  
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 24/09/2022**

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

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

Afrekeningen 63 & 64, over de periode 2022.

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 Johnny de Troyer (0201), Jef Steens (0801) en Johan Browaeyns (0901).

**6. Reglement van interne orde (RIO)**

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

**7. Asbestattest: Gemene delen**

Vanaf 01/05/2023 zal bij de verkoop van een appartement met bouwjaar eerder dan 2001 naast het asbestattest van de privatieve kavel, ook een asbest attest voor de gemene delen aan de koper meegedeeld worden. De syndicus zorgt voor het attest van de gemene delen. De kostprijs bedraagt ongeveer incl. BTW

## 8. Lift: risico analyse en offerte

Om veiligheidsredenen is de lift om de 15 jaar aan een onafhankelijke risico analyse onderhevig. Deze werd in 2021 uitgevoerd. Het verslag van deze analyse werd doorgestuurd naar het onderhoudsfirma 'DeLift' die vervolgens een offerte opmaakte. De offerte is op het webportaal van het gebouw te raadplegen. De kosten voor deze modernisatiewerken bedraagt € 21.000 en zou integraal met het reservefonds gefinancierd kunnen worden. De offerte werd door de raad reeds goedgekeurd om de prijzen die alsmaar stijgen vast te kunnen leggen. De uitvoering van de werken wordt voorzien in het voorjaar 2024.

## 9. Schadedossier: afbraak Royal Navy en dakoverbouw

Na de schade die het gebouw opliep door de afbraakwerken, werd tijdens de heropbouw opnieuw schade veroorzaakt. De aannemer heeft tijdens het plaatsen van nieuwe schalies aan de zijgevel een bouwcontainer op het dak van de branding gezet zonder overleg. Hierdoor zijn er scheuren ontstaan in de dakdekking en waren de afvoeren van het dak helemaal verstopt geraakt. Bijgevolg, door hevig regenweer heeft zich waterinfiltratie voorgedaan in het ondergelegen appartement. Er werd een dossier geopend bij Ethias, de herstelfacturen voor het dak en het opkuis factuur werden reeds doorgestuurd naar Immo Atelier. Met meerdere malen aandringen naar stand van zaken ivm alle schadedossiers. Tot op heden blijft dit onbeantwoord.

Bespreking, stand van zaken / verder te ondernemen stappen.

## 10. Inkomhal: herstelling naar aanleiding schade Royal Navy

Om krassen en regelmatige herschilderingen van de hal in de toekomst te vermijden ligt het voorstel op tafel om de gang te herstellen met Trespa platen. Bespreking/ beslissing.

## 11. Bovendakse gevelisolatie Royal Navy

De gevelisolatie van de boven de Branding uitstekende zijgevel is geplaatst boven het dak van de Branding. Ook de gevelleien zitten boven het dak.

Dit kan beschouwd worden als een ongeroorloofde inname van andermans eigendom.

Een bouwexpert heeft na plaatsbezoek besloten dat deze toestand niet abnormaal is.

## 12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

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,

Alexandra Van den Bossche



Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op [www.laplage.be/syndic/branding](http://www.laplage.be/syndic/branding) of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.