

27/05/2023

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

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

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 27/05/2023 van 14h00 tot 16h10
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	2143.88	7
	waren vertegenwoordigd	3005.64	9
	waren afwezig	4850.48	12
	totaal	10000.00	28

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Eric Van Landschoot
Stemopnemer : Dhr Dries Cuvelier
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 28/05/2022

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

Nog niet in orde of nog uit te voeren :

- * Netheid gebouw is nog onvoldoende, cf punt 14.
- * Herstel muren trapzaal, cf punt 12.
- * Bijwerken / herschilderen brandtrap, cf punt 11.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 81 & 82 (2022) werden nagezien door Eric Van Landschoot
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.
Rekeningcommissaris blijft Dhr Van Landschoot.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Dries Cuvelier (0301/0503) en Eric Van Landschoot (0801) worden unaniem verlengd.

6. Reglement van interne orde (RIO)

Geen aanpassingen vereist.

In de inkom is geen voorziening voor publiciteit. De syndicus zal een bakje (laten) plaatsen.

7. Verlichting gemene delen

Het bestaande systeem met minuterie wordt behouden.

8. Balustrades aan de voorgevel

Het reglement van mede-eigendom (de basisakte) vermeldt in art 8 dat de balustrades privaatief zijn. Verder vermeldt ze in art 11 dat veranderingen die invloed hebben op de stijl van het gebouw, zelfs wanneer het gaat om werken aan privaatieve delen, maar mogen uitgevoerd worden mits akkoord van de algemene vergadering bij algemeenheid van stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

De kosten zijn privaatief.

De vergadering beslist over "de vernieuwing van de balustrades aan de voorgevel door balustrades met ingeklemd helder glas (geen alu stijlen) met frontmontage en vernieuwing van de tussenschotten in melkglas op alle verdiepingen met uitzondering van 2 en 10".

Met het principe "de betaler beslist" in het hoofd stemt iedere aanwezige en gevolmachtigde AKKOORD. Niemand onthoudt zich en niemand stemt tegen.

De syndicus zal enkele gedetailleerde offertes opvragen.

De raad van mede-eigendom krijgt volmacht om uit de offertes het beste voorstel te kiezen waarna het aan de betrokken eigenaars wordt meegedeeld, samen met een opvraging van zijn/haar aandeel, te betalen uiterlijk bij aanvang van de werken.

9. Nooddeur 10de verdiep

Om ongeoorloofde toegang tegen te gaan zal de syndicus een ander slot in deze deur laten plaatsen.

10. Lift, risicoanalyse

Na overleg blijkt er onvoldoende draagvlak (2/3 meerderheid is niet haalbaar) te zijn voor een compleet nieuwe lift. Dit betekent dus dat een modernisering van de bestaande lift het enige alternatief is.

Het voorstel van DeLift bevat als optie een vernieuwing van de liftmachine. Om hierover te kunnen oordelen zal het advies worden gevraagd van een onafhankelijke liftingenieur.

De vergadering geeft volmacht aan de raad om te beslissen over

- de modernisatie
- evnt de liftmachine
- een verfraaiing van de kooi.

Financiering met het reservefonds.

11. Brandtrap

De schilderwerken aan de brandtrap werden toevertrouwd aan Highworks die de werken zal uitvoeren vanaf mei 2023.

12. Traphal en inkom

Er is één offerte (Boussekey) voor het herstellen van de crepi en het herschilderen van de traphallen voor handen.

Vergadering geeft volmacht aan de raad om dit te organiseren en voor uitvoering toe te wijzen.

13. Kelder

In de periode 2019-2021 waren frekwent infiltraties in de kelder. Uiteindelijk bleken die afkomstig te zijn van een ondicht verzamelputje van de riolering tussen het gebouw en de achteraan gelegen garages.

In juni 2021 werden dit probleem opgelost.

Rest nog de waterschade (gezwollen deuren, door zouten beschadigde muren, afbladderende verf, schimmelvlekken, ...) weg te werken.

Aangifte is gedaan bij de brandverzekeraar. Het dossier loopt nog.

Bij uitbreiding zijn er op andere plaatsen in de kelder nog resten van eerdere en andere schadegevallen. Een algemene herstel / opfrisbeurt is wenselijk (noodzakelijk).

14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * De trap van 9 naar 10 is steeds vuil en wordt vermoedelijk nooit geïet. De syndicus zal tussen het poetsbedrijf (Callebout) en de raad een overleg organiseren.
- * Op de dijk voor het gebouw ligt een deksel dat een opening naar de kelder voor de transformatiepost van Fluvius afdekt. De betegeling in dat deksel is nog te harmoniseren met de nieuwe zeedijk.
- * Verschillende balustrades aan de achterzijde vertonen roest aan de ankerpunten.

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 27/06/2023

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 27/09/2023

voor de syndicus, Frank Rouseré

i.o.



Meer informatie over deze en eerdere vergaderingen op www.laplage.be/syndic/stellamaris.