

26/09/2025

Vereniging van Mede Eigenaars ESTELLE, k. ridderdijk 14-15 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zondag 12/10/2025 om 10h00 (einde voorzien 11h30)
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 12/10/2024

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 71 en 72, over de periode 01/07/2024 - 30/06/2025.

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.

Het werkingsfonds bedraagt 17.625 euro. De laatste afrekeningbedragen waren tussen 22.000 en 23.000 euro.

Het werkingsfonds is te laag.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit José Sioen (0203), Guy Michiels (0303), Luc Nijs (0501), Rik D'Haene (0801), Benny Frans (0803) en Danny Vandenberghe (0901)

6. Reglement van interne orde (RIO)

Herinnering / bevestiging van :

- vaste datum jaarlijkse vergadering : 2de zondag oktober

- bedrag waarvoor de syndicus bevoegd is : 2.000€

- bedrag vanaf dewelke mededinging is vereist : 5.000€

Verzoek de algemene vergadering te verplaatsen van de 2de zondag van oktober naar de 2de zaterdag van oktober (14h00).

Andere aanpassingen ?

7. Gevel en dakrenovatie, overzicht van de totale kost

De werken kostten 537.500€ (gevel 493.400€ en dak 44.000€). Ze werden door de eigenaars gefinancierd door drie opvragingen (1/1/23, 30/6/23 en 19/1/24) voor een totaal van 518.800 euro. Er is bijgevolg een batig saldo van 25.400 euro.

Detail van de kosten (afgeronde bedragen) :

- Architect: 2.400€
- Aannemer (Saey) : 432.000€
- dakrand (APD) : 6.400€
- Isolatie en bekleding zijgevel (Bozica) : 33.400€
- Elektriciteit (Vandenbergh) : 3.200€
- Diversen (bouwaanvraag, vergunning, taksen, Feys, Trema, ...) : 14.200€

De aan Middelkerke betaalde 2.500€ borg zal nog worden terug gevorderd.
Premies zijn in aanvraag.

In beginsel zijn de renovatiekosten gemeenschappelijk, dus te verdelen volgens de aandelen. Enkel de terrasvloeren en de balustrades zijn privaat door te rekenen. De balustrades waren begroot op 109.000 euro en kostten uiteindelijk 104.000 euro. De slijtlaag als onderdeel van de waterdichte coating was begroot op 52.260 euro en kostte uiteindelijk 52.260 euro. De verdeeltabel waarop de opvraging waren gebaseerd komen hierdoor overeen met de werkelijke kosten.

De kosten voor het dak werden betaald met het reservefonds. Dit legt uit dat er nu een batig saldo is.
De syndicus stelt voor om 20.000 euro van het batig saldo aandengewijs aan de eigenaars terug te geven in de afrekening van 31/12/25 en het saldo, later, toe te voegen aan het reservefonds.

Bespreking/beslissingen.

8. Gevelrenovatie, openstaande rekeningen

Howel renovaties van deze aard geven tal van redenen om een deel niet te betalen blijft het getrapte systeem bestaan. De VME is betaalplichtig aan de aannemers en de eigenaars zijn schatplichtig aan de VME.
Tav de aannemers heeft de VME alle facturen betaald.
Verzoek aan de eigenaars die hun aandeel nog niet volledig betaalden alsnog te betalen.

9. Wateroverlast in de kelder

De waterverzachter werkt met hars en dient regelmatig te "regeneren". Daarbij wordt pek gebruikt (vandaar het zou) waarna een spoelbeurt het proces afwerkt. Het spoelwater gaat niet rechtstreeks naar de riolering maar naar een put in het waterlokaal. Een pomp pompt het naar de riolering.
Die pomp bleef herhaaldelijk in gebreke. Ze werd onlangs vervangen door een nieuwe met ingebouwde vlotter.

Op 31/12/24 overtroemde de kelder andermaal, ditmaal door een verstopping van de riolering achteraan het gebouw, op de grens met het steegje.

10. Kelder, hoog vochtgehalte

Als je via de passage binnenkomt, komt er water van onder de tegels.
Zou het mogelijk zijn dat de afvoer verstopt is?
Dit dient nagekeken te worden.

11. Waterverzachter, vervanging

De waterverzachter is ondertussen een 30 jaar oud.
De werking is niet meer op zijn best en er wordt heel wat water en zout verbruikt.
Er werd een offerte opgevraagd bij Vercalo en Aquatech.
De offerte van Aquatech is ondertussen al binnen, we verwachten nog deze van Vercalo. Zou deze nog niet ontvangen zijn tegen de algemene vergadering, principe bespreking met mogelijke machtiging aan de leden van de RVME voor ondertekening en afhandeling met de syndicus.

Bij aanwezigheid van de offertes: bespreking en beslissing

12. Keldervloer ter hoogte van lift behandelen

Voorstel om de keldervloer ter hoogte van de lift-trappenhal behandelen met epoxy.
Dit zal pas mogelijk zijn na een vochtmeting door een deskundige (+labo)

13. Zonneluifel winkel

De uitbaters van de winkel vragen om samen een gesprek te voeren om een oplossing te vinden voor het plaatsen van een zonneluifel.
Bespreking / Beslissing

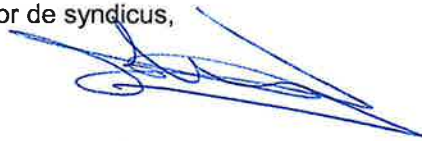
14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

15. Afsluiting van de vergadering

Lezing van de notulen.
Ondertekening door voorzitter en secretaris, vraag tot ondertekening aan de aanwezige eigenaars en lasthebbers.

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,
Nadia Adam



beslissing van de AV van 10/10/2004 (punt 6):

Maatregelen om ongeldige vergaderingen ten gevolge van onvoldoende quorum te vermijden. Unaniem akkoord over een administratieve bijdrage aan te rekenen van 0,1 € per aandeel aan die mede-eigenaars die afwezig waren op de A.V. en geen volmacht hebben gegeven. Toepasselijk in geval van onvoldoende quorum.

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