

14/10/2025

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars ESTELLE, k. ridderdijk 14-15 te westende**

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zondag 12/10/2025 van 10h00 tot 11h35
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig		5093.00	17
waren vertegenwoordigd		988.00	3
waren afwezig		3894.00	10
totaal		9975.00	30

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Luc Nijs
Stemopnemer : Dhr Benny Frans
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 12/10/2024

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 71 en 72 (7/24-6/25) werden nagezien door José Sioen.

Te weerhouden opmerkingen :

- 50.000 euro reservefondsgeld is belegd op een termijnrekening bij Fintro.

- Na te gaan of de kosten van verlichting winkels in de renovatie van de gevel aan de winkels werd aangerekend. Het gaat om 1.778 euro. (*)

Omdat het werkingskapitaal wat te laag is zullen de in het verleden opgebouwde reserves op het werkingsfonds (gecumuleerde verwijlintersten en rentes) ten belope van 5.800 euro in werkingsfonds worden omgezet.

De vergadering heeft verder geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.

José Sioen blijft rekeningcommissaris.

(*) Deze kost zal in de kostenafrekening van 31/12/25 in rekening worden gebracht.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van José Sioen (0203), Guy Michiels (0303), Luc Nijs (0501), Rik D'Haene (0801), Benny Frans (0803) en Danny Vandenberghe (0901) worden verlengd.

6. Reglement van interne orde (RIO)

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€

Het verzoek van de syndicus om de vaste vergaderdatum te verplaatsen van de 2de zondag van oktober naar de 2de zaterdag van oktober (14h00) wordt verschoven naar de vergadering van volgend jaar.

Toe te voegen :

- kleur inkom- en liftdeuren : NCS S3560-R colortone Satin.
- kleur bergingen : Resito Spray Satin ekd29g.be

7. Gevel en dakrenovatie, overzicht van de totale kost

De werken kostten 537.500€ (gevel 493.400€ en dak 44.000€). De gevelrenovatie werd door de eigenaars gefinancierd door drie opvragingen (1/1/23, 30/6/23 en 19/1/24) voor een totaal van 518.800 euro. De dakvernieuwing werd door het reservefonds gedragen.

Er is bijgevolg een batig saldo van 25.400 euro.

De aan Middelkerke betaalde 2.500€ borg zal nog worden terug gevorderd.

Premies zijn in aanvraag.

Vergadering beslist 20.000 euro aandeelsgewijs aan de eigenaars terug te geven in de afrekening van 31/12/25 (A73) en het saldo toe te voegen aan het reservefonds.

8. Gevelrenovatie, openstaande rekeningen

Hoewel renovaties van deze aard geven tal van redenen geven 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.

Alleen 0701 heeft nog een schuld jegens de VME wegens nog niet opgeloste mankementen. Betrokken eigenaars worden verzocht de zaak rechtstreeks met de aannemer Saey af te handelen. Tot aflossing wordt op de openstaande som verwijlinteresten aangerekend.

9. Wateroverlast in de kelder

De waterverzachter werkt met hars en dient regelmatig te "regenereren". Daarbij wordt pekkel 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 dompelpomp pompt het naar de riolering.

Die dompelpomp bleef herhaaldelijk in gebreke. Ze werd onlangs vervangen door een nieuwe met ingebouwde vlotter. Het rooster boven de pomp dient aangepast te worden zodat het vlot verwijderbaar is.

10. Kelder, hoog vochtgehalte

De oorzaak van een permanent verhoogd vochtgehalte in de kelder is nog steeds onbekend.

Er wordt opgemerkt dat er water blijft staan onder de tegels in de passage achteraan het gebouw. Hoewel dit op zich geen probleem is is dit niet gewenst. De tegels zullen worden weggenomen om te zien wat een vlote afwatering in de weg staat.

Er is ook geen toevoer van lucht in de kelder via de voorgevel. Een luchttoevoer is te voorzien zodat een luchtstroom mogelijk wordt.

11. Waterverzachter, vervanging

Hoewel het toestel zelf duurder is (7.980 euro tegen 5.318 euro, excl BTW) wordt voor Aquatech gekozen. De verzachter verbruikt slechts 4,5 kg zout en 260 liter spoelwater bij elke regeneratie en tussen twee regeneraties ligt 1,1 m3 waterverbruik. Financiering met het reservefonds.

12. Keldervloer ter hoogte van lift behandelen

De vloer zal eerst op een mogelijke aanwezigheid van zouten worden onderzocht en dan pas herschilderd.

13. Zonneluifel winkel

Het is een privaat probleem van de huurder van de winkel links. De raad is bereid om elk voorstel te onderzoeken en te beoordelen.

14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

De achterdeur bovenaan de trap knelt soms. Door vocht ?

15. Afsluifing van de vergadering

Lezing van de notulen.

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

Dit verslag is een meer leesbare en beter gedocumenteerde versie van de op de vergadering neergeschreven notulen. Die notulen dragen de door de wet vereiste handtekeningen. Bij discussie over de inhoud primieren de notulen.

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimitieit genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 14/11/2025

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 12/02/2026

voor de syndicus, Frank Rouseré



Relevante informatie over deze en eerdere vergaderingen op www.laplage.be/syndic/estelle.