

13/10/2018

## Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

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

geeft verslag van de  
die plaats had op  
op locatie

algemene eigenaarsvergadering  
zaterdag 13/10/2018 van 14h00 tot 15h15  
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	4630,00	14
	waren vertegenwoordigd	2117,00	7
	waren afwezig	3228,00	8
	<b>totaal</b>	<b>9975,00</b>	<b>29</b>

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : dhr. Adrien Wante  
Stemopnemer : dhr. Benny Frans  
Secretaris : dhr. Stijn de Kievith

### 2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

### 3. Verslag van de vergadering van 08/10/2017

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

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

Afrekeningen 57 & 58, over de periode 01/07/2017 - 30/06/2018, werden nagezien door dhr. Adrien Wante.  
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.  
Rekeningcommissaris blijft dhr. Wante.

### 5. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar (2021).

### 6. Roestvlekken balkons

Boven de terrassen van appartementen 0302, 0303, 0403 en 0702 zitten roestvlekken.  
Ook in de centrale kolom(west kant) tussen de 4de en 5de verdieping zit een roestvlek.  
Boven het winkelraam zitten eveneens roestende onderdelen.

De aanwezige eigenaars zijn van mening dat er dient te worden nagegaan hoe ver gevorderd het probleem is, of het betonrot betreft en zo ja in welke mate de wapeningsstaven zijn aangetast. Nadien kan worden geoordeeld of de opbouw van een stelling noodzakelijk is (alternatief is het gebruik van een hoogwerker).

De syndicus is ten rade gegaan bij firma Betotec, gespecialiseerd in betonherstel, die een prijsvoorstel heeft overgemaakt.  
De syndicus zal hiernaast nog twee extra prijzen opvragen.

De vergadering kent een mandaat toe aan een opgericht technisch comité ten hoofde van heren Benny Frans (0803), Luc Nijs (0501) en Johan Coorevits (0502) om de voorstellen te analyseren en de werken toe te wijzen.  
Zodoende kan het probleem nog voor de volgende AV worden aangepakt.

## 7. Terrassen : loszittende afvoerbuizen

De afvoerbuiz van het terras van appartement 0503 zat wat scheef, waardoor water afdroop via de beplanking aan het plafond van het onderliggend terras. Vermoedelijk is de afvoer wat verschoven bij het ontstoppen. Dit werd ondertussen hersteld.

## 8. Afvoerbuizen : verschillende lekken

De afgelopen jaren hebben we meer en meer last van lekkages in de afvoerbuizen van koud- en warm water. Dit brengt vervelende gevolgschade met zich mee voor de betrokken (onderliggende) appartementen en zal op lange termijn de verzekeringsbijdrage omhoog drijven. Getroffen eigenaars treffen hier geen schuld, maar toch wil de syndicus een warme oproep doen om, indien u bvb. uw vloer vernieuwd, ook meteen de oude bestaande buizen te controleren en indien nodig te vernieuwen.

In tegenstelling tot wat op de vergadering werd meegedeeld zijn de oorspronkelijke buizen reeds in PVC (en niet in galvanisé).

Bijkomend : indien u voor een langere periode niet op uw appartement bent, gelieve het water af te sluiten (in de kast op de gang).

## 9. Zendmast Telenet : upgrade

De zendmast op het dak werd door Telenet, die Base heeft overgenomen, geüpgraded in de maand juni. Na een grondige studie door ingenieurs (met plaatsbeschrijving) van firma Benchmark, die in opdracht van Telenet de werken coördineerde, werden er o.m. 3 technische kasten op stalen profielen bijgezet naast de liftmachinekamer. Firma Engie (voorheen Electrabel) plaatste ook een kleine 'internet of things' radioantenne op het dak. Die wordt gebruikt voor communicatie tussen apparaten en machines (zonder menselijke tussenkomst). Dit is een kleine compacte mast (de grootte van een borstelstok) die voor 90% gebruikt wordt als "luisterend oor" en zelf maar weinig signalen uitzendt (zendkracht is 1/4de van een smartphone). Engie betaalt hiervoor een jaarlijkse vergoeding van € 850,00 / jaar aan de VME, bovenop de € 9.037,04 van Telenet voor de zendmast.

## 10. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

10.1 - Er blijken nog steeds problemen te zijn met reflux van de toiletten. Een ontstoppingsbedrijf zal worden gevraagd de afvoerleidingen te doorspuiten.

10.2 - De vloerplaat aan de tweede inkomdeur zit terug los.

10.3 - De poetsfirma zal worden gevraagd de liftdeuren eens te ontvetten.

10.4 - Het de verlichting in het tellerlokaal blijft vaak branden en in het waterlokaal zelfs permanent. Er zal worden gekeken om een minuterie of automatische sensor te plaatsen.

10.5 - Voor het teller- en waterlokaal zou een TL-armatuur defect zijn.

10.6 - Recht op doorgang via steegje (slagboom Zeebrinus) :

Op de vergadering wordt vermeld dat het steegje achteraan het gebouw geen openbaar domein is, maar voor een deel toebehoort aan alle appartementsgebouwen kant K. Ridderdijk en Distellaan. Hierop stelt dhr. Sioen (0202), verwijzend naar de slagboom van residentie Zeebrinus, de vraag of hier geen recht van doorgang op van toepassing is (met de auto want te voet is geen probleem).

De feiten zijn als volgt :

\* De slagboom en de doorgang tussen Press-shop en 'Vantspit' behoren tot het privaat terrein van residentie Zeebrinus. Er wordt in de statuten van residentie Zeebrinus geen melding gemaakt van een erfdienstbaarheid ten opzichte van de achterliggende gebouwen.

\* Indien de slagboom er niet zou zijn of de toegangscode algemeen gekend, zou de hinder voor de garages achteraan de Zeebrinus vermoedelijk groter zijn dan de baat voor de omliggende gebouwen.

\* Er is geen sprake van recht op uitweg : Artikel 682 in het BW spreekt van insluiting en hier is er nog een andere doorgang.

\* Voor recht op doorgang moet er geen sprake zijn van insluiting, maar dit is een erfdienstbaarheid die moet beschreven staan in de aktes van beide gebouwen. In de basisakte van de Estelle is er enkel sprake van recht op doorgang voor Kavel I (appartementengebouw) ten opzichte van Kavel II (achterbouw). Een recht van doorgang kan wel bij overeenkomst worden afgesloten middels een notariële akte, waarbij al dan niet een vergoeding wordt voorzien. De procedure vangt aan met een verplichte verzoeningszitting (art. 1345 B.W.). Bij gebreke aan verzoening wordt de procedure middels verzoekschrift ingeleid (art. 1371bis G.W.), met afstapping door de Vrederechter.

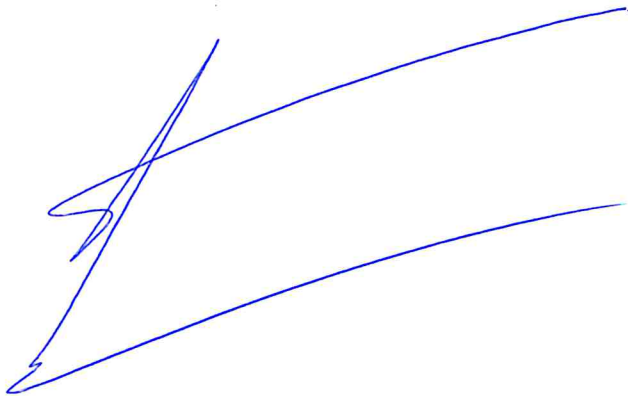
\* Gelet op alle voorgaande feiten en de hoge kost voor het aanpassen van een notariële akte, lijkt dit niet opportuun.

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

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 13/11/2018

Het staat iedereen die zich door één der beslissingen benadeeld voelt vrij om, conform de wet, bezwaar aan te tekenen bij de vrederechter. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 13/02/2019

voor de syndicus, Stijn de Kievith

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Stijn de Kievith', written over a large, faint, light blue watermark or background graphic.