

09/10/2023

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 08/10/2023 van 10h00 tot 13h00
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda**Quorum**

Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig	7685.00	25
waren vertegenwoordigd	1244.00	1
waren afwezig	1046.00	4
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 09/10/2022

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 67 en 68 (1/7/22-30/6/23) werden nagezien door José Sioen.

Enkele opmerkingen :

- * Het verdelgen van de ratten kostte de gemeenschap 1.500 euro.
- * ref 8119, leegmaken kelder 10 is gedeeltelijk (50/50) privaatief aan te rekenen.
- * ref 8116, schilderwerk kelder is integraal lastens de winkel(s).

De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed (behoudens de twee uit te voeren correcties) en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.

Rekeningcommissaris blijft Dhr Sioen.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

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

6. Reglement van interne orde (RIO)

Toe te voegen :

- * kleur buitenschrijnwerk RAL 8022
- * kleur appartementsdeuren : RAL 3004

Het verkorte RIO in de inkom van het gebouw updaten.

Rappel aan elke eigenaar : voor de veiligheid, laat nooit deuren open. Zorg er tevens voor dat de liftdeur telkens netjes dichtvalt.

7. Gevelwerken: stand van zaken

Luc Nijs licht toe :

- * De plaatsbeschrijvingen zijn gemaakt. Evenwel kregen 0202, 0501, 0502, 0603, 0701, 0702 en 0903 hiervan nog geen documenten. De syndicus informeert.
- * De werken worden uitgevoerd door John Saey en zullen aanvangen met de opbouw van een stelling in de week van 9/10.
- * De vernieuwingswerken van de dakdichting voor APD uit Ardooie zijn uitgevoerd. Die kosten uiteindelijk 43.000 euro. Enkele bijkomende werken zullen in functie van de gevelwerken én de isolatie van de zijgevel nog volgen.
- * Die isolatiewerken zijn toevertrouwd aan Bozica voor 35.500 euro. De bouw van een stelling bovenop het buurgebouw Savoy is hiervoor nodig. De bestaande schalies bevatten wellicht nog asbest en zullen verwijderd worden. Na te zien of hiervoor een subsidie mogelijk is.
- * Een onafhankelijk ingenieursbureau (Trema uit Gent - Benny Borms) zal de uitvoering opvolgen.
- * De kostenraming voor de integrale renovatie belopen op heden 517.068 euro.

Financiering van deze werken :

- * In de afrekeningen van 31/12/22 en 30/6/23 werd telkens een opvraging van 100.000 euro opgenomen.
- * Het saldo bedraagt 317.068 euro. Daarin zitten kosten die niet via de aandelen worden omgeslagen maar privaat zijn aan te rekenen. Dit zijn voornamelijk werken aan de terrassen.

De syndicus zal samen met de raad een kostenverdeeltabel opstellen en die naar elke eigenaar zenden.

Het bedrag ten laste van elke entiteit zal hierbij in één keer worden opgevraagd en betaalbaar zijn als volgt : in één keer uiterlijk tegen 31/12/23 of in schijven (volgens eigen goeddunken) waarbij 50% betaald zal zijn tegen 31/12 en de andere helft uiterlijk tegen 30/4/23.

Vergadering aanvaardt unaniem.

8. Balkonverlichting

De bekleding van de balkonplafonds wordt uitgevoerd in Dekton van 8 mm dik. Om zo weinig mogelijk voegwerk te hebben, komen er twee platen met een scheiding in het midden. Hierdoor is het bijna onmogelijk om nog een lichtpunt in het midden te plaatsen. Het standpunt van de eigenaars werd bevestigd. Iedereen was akkoord om bijgevolg geen lichtpunt meer aan te brengen, behalve twee eigenaars.

Er werd wel beslist om het elektrisch contact te behouden en dit in te werken in een doosje dat tegen de zijmuur bovenaan aan de kant van de schakelaar geplaatst zou worden. Op die manier kan er naderhand nog steeds een lichtpunt geplaatst worden.

9. Lift: stand van zaken

De keuring na modernisatie (door DeLift) is nog steeds niet gebeurd.

Ook bij de verfraaiing van de liftkooi loopt niet alles naar wens. De betalingen worden alvast opgeschort.

10. Vochtproblemen kelders 10 en 15

De kelders in het gedeelte buiten het hoofdgebouw hebben last van vocht. Kelders 10 en 15 al enkele jaren trouwens. Onlangs is een volledige revisie gebeurd van de verdichting onder de tegels van de passage achteraan het gebouw. Daarbij werden twee lekken gedicht en de afkitting tegen de muren herdaan.

Het is nu afwachten of er nog vocht bijkomt.

De syndicus zal het droogproces alvast versnellen door er een bouwdroger te plaatsen.

Ten gevolge van eerdere problemen met de regenwaterafvoer die door kelder 10 loopt zijn de muren van die kelder 10 (ernstig) beschadigd. Dit dient hersteld te worden.

11. Elektrische voorziening in kelders

De eigenaars van kelders 6, 7 en 27 (anderen melden zich bij de syndicus) zijn geïnteresseerd in een stopcontact en licht. De syndicus bekijkt met de raad hoe dit bewekstelligd kan worden en tegen welke prijs.

12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * Er is schimmel in het fietslokaal.
- * De verlichting in de passage achteraan werkt niet meer.
- * De eigenaar van het dakappartement van het buurgebouw links meldt dat de ventilatoren (te) veel lawaai maken. Na te zien. Er is in elk geval één ventilator stuk.
- * De drukverhogingspomp in het waterlokaal dient op een sokkel te worden geplaatst.
- * De afvoer van de dompelpomp in dat zelfde lokaal is te vernieuwen.
- * 0701 : drukknop bel beneden zit vast.
- * Deurpomp vuilnislokaal is stuk : bij te regelen.

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 09/11/2023

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 08/02/2024

voor de syndicus, Frank Rouseré

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

Prijsvergelijking renovatie dak en gevel res. Estelle VERSIE dd. 04.10.22/09.10.22/08.10.23/14.10.23

excl 6% btw in basisprijzen

Omschrijving	Defin. bespreking	
	dd. 14.11.22	
Algemeen werfinrichting: stelling, bouwlift, toilet, afzeilen, puinafvoer, werleider ed.	28.947,00 €	3.200,00 €
Dakrenovatie hoofddak en dak technisch verdiep		
- Voorstel APD:		
- PVC Trocal SGmA 1,5 mm - Isolatie Deck VQ 45 mm - afbraak bestaande - all-in		
- PVC Trocal SGmA 1,5 mm - Isolatie Eurothane Silver 10 mm - afbraak bestaande		47.049,45 €
- Onvoorziene uitgave cfr. techn. installaties Base - algemene coördinatiekost TREMA (*) (2x)		968,00 €
Gevelrenovatie		
Voorstel 7: John Saey A dd. 04.10.22 Coating voorfront en Dekton 8 mm plafond met lichtstrip of spots		
- Afspuiten volledige voorgevel incl. voorfront <u>onder hoge druk</u> als voorbereiding	2.528,00 €	
- Vernieuwen alle elastische voegen (€ 1560,0 + € 5295,0)	6.855,00 €	
- Herstelen betonrot en roestvorming voorvlak balkons en druipneus (VH: 300 500dm ²) à € 35,00 dm ²	17.500,00 €	
- Renovatie van balkon- en terrasvloer met Sikafloor Decothane Deco	52.260,00 €	
- Vernieuwen terras afvoerputjes en RW-buizen (27 st x € 450,0)	12.150,00 €	
- Dichten druipneus voorfront en aanbrengen opgelijmde druiplijst	13.920,00 €	
- Behandelen volledige voorgevel, incl. balkon voorfront met waterwerend, scheuroverbruggende en carbonatieremmende coating en	17.380,00 €	
- boringen plafond Dekton inkom: 6st x € 65,0	390,00 €	
- Lev. en plaatsen plafondplaten in Dekton Moone, dikte 8 mm gekleefd op aluminium onderconstructie incl. onderliggende constructie	86.848,00 €	
- Nieuwe balustrade geklemd Sentry glas 10.10.2, gehard (hoogte 1,2m tov loopvlak) met alu afdek U-profiel, excl. klein hoekstuk, incl. verwijderen oude balustraden	102.960,00 €	
- Leveren en plaatsen aluminium muurafdekkappen dikte 2mm geanodiseert/poederlak Anodic Natura, ontvouwing +/- 355 mm	25.894,00 €	
- Alu zichtscherm op dakverdiep, natuurkleur met opaal glas	2.258,00 €	
- Bekleding zijgevel met 14 cm rotswolisolatie of 8 cm PU en Alternaleien of en crepi - grijs → zie contract BOZICA dd. 13.04.23 cfr. brandnormering - excl btw 6%	33.400,00 €	

- Extra kosten:

- Coördinatiekosten TREMA (*): 6 bezoeken gevelrenovatie en 2 bezoeken gemene gevel à € 400,0 incl.
- LED-spots inox in **plafond inkomhal**: 6 st à (+/-€250,00/st)
 Variante uitvoering in alu - wit gelakt: 6 stx € 160,00/st geplaatst (offerte D. Vandenberghe 20.07.23)
- plaatsbeschrijving appartementen: → raming +/- € 85,00/app-€ 150/winkel - inkom en dijk
- Veiligheidscoördinator der werken (*); Feys Poperinge: +/- € 500,00 incl btw
- Inname openbaar domein tijdens werken 6 mndn.(oa. stellingbouw) à € 0,5/m²/dag:
 raming: +/- 180 kd/40m² → € 3.600 cfr uitvoeringsplanning J. Saey
- architect Ben Schepens: opmaak renders, begeleiding opmaak omgevingsvergunning → € 3.250,00
- verhoging inkomgedeelte (raming inkorten midden frontvlak)
- klein aftakdoosje met kabel balkon lichtpunt: raming 29 st

3.872,00 €
 -
 960,00 €
 2.940,00 €
 605,00 €
 -
 3.600,00 €
 3.250,00 €
 5.000,00 €
 1.500,00 €

TOTAAL excl. 6% BTW 425.017,00 € 51.217,45 €

TOTAAL incl. 6% BTW 450.518,02 € 54.290,50 €

Samenvattend overzicht dd. 8.10.23 voorgevel - dak - zijgevel - meer en minwerk (incl. raming € 12.000 herziening).

- gevelwerken J. Saey , isolatiewerken 14 cm minerale wol en crepie zijgevel, incl. extra kosten (zie hoger)
- isolatiewerken 14 cm minerale wol en crepie zijgevel
- incl. extra kosten (zie hierboven)
- dakwerken APD

450.518,02 €
 54.290,50 €

MEER/MIN WERKEN

- Isoleren betonbalk voorgevel met minerale wol dikte 14 cm aan € 75,00/m² excl btw → € 91,16 per balkon x 29st
- Uitvoering dakwerken: in min tov offerte (€ 54.290,50 - € 43.115,15) → *incl. aanwerken voor- en zijgevel(€5000,0)*
- Indexaties ? → 2,5% op datum 30.09.23 tov offertedatum 4.10.22 → raming +/- € 12.000,00
- Afschermen ramen door J. Saey +/- € 140,00/app → € 4.200,00 excl. btw

2.643,64 €
 -6.175,35 €
 12.000,00 €
 4.452,00 €

RAMING VOORLOPIG TOTAAL BUDGET dd. 14.10.23 517.728,81 €

VOOROPGESTELD BUDGETRAMING Raad VME dd. 09.10.2022: € 543.046,42 incl. raming gemenegevel en excl. herz.

(*) Trema - Veiligheidscoörd. - architect: btw 21% ipv 6%