

07/06/2021

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

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 03/07/2021 om 14h00 (einde voorzien 15h30)
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 25/05/2019

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 75, 76, 77 en 78, over de periode 01/01/2019 - 31/12/2020.

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.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom bestaat momenteel uit heren Cuvelier (0301 en 0503) en Van Landschoot (0801). Hun mandaten zijn verlengbaar.

6. Reglement van interne orde (RIO)

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

7. EPC attest gemene delen

Vanaf 2022 moet er voor elk appartementsgebouw een energieprestatiecertificaat (EPC) voor de gemeenschappelijke delen zijn. Dat EPC geeft aan hoe energiezuinig de gemeenschappelijke delen zijn. Er staan verder ook aanbevelingen in om de energieprestatie te verbeteren. De info uit het EPC voor gemeenschappelijke delen zal in de toekomst worden gebruikt bij de verkoop of verhuur van appartementen. Richtprijs: € 484,00 btw inclusief.

8. Kelder: waterinfiltraties

Het regelmatig overstromen van de kelder (kant Nieuwpoort) blijft aanhouden.

De oorzaak zit achteraan het gebouw, waar verschillende afvoerbuizen samenkomen, een gecementeerde put vullen, om zo via een grotere afvoerbuizen naar de riool te spoelen (zie verslag lekdetectie). Omdat die (reeds opnieuw gecementeerde) put niet waterdicht is, loopt het water zo de kelder in. De appartementen aangesloten op die afvoerbuizen zijn kennelijk meer in gebruik dan vroeger. Firma Seys werd gevraagd die twee kleinere afvoerbuizen te overbruggen zodat ze, in plaats van eerst in die put, gewoon rechtstreeks uitkomen in de grotere halfopen afvoerbuizen.

9. Sluikstorten in het recyclagelokaal

Het afgelopen jaar werd er geregeld huishoudelijk afval achtergelaten in het recyclagelokaal.

Daarom nog even duidelijk:

- Glazen flessen dient men zelf naar de glasbollen van de gemeente te dragen
- Groot huisvuil dient men naar het containerpark te brengen: toegangsbadge voor tweede verblijvers te verkrijgen op www.middelkerke.be

Dergelijk asociaal gedrag bezorgt andere mede-eigenaars extra werk, tijdsverlies en zorgt voor onnodige kosten (die zullen worden verhaald op de schuldlige).

Sociale controle kan hier een oplossing bieden dus gelieve mede-eigenaars en/of huurders hier op aan te spreken of de syndicus te verwittigen. Indien u uw appartement verhuurt of vrienden/familie op bezoek komen: gelieve hen de regels met betrekking tot afvalverwerking duidelijk uit te leggen.

10. Voorgevel/balustrade: eventuele renovatie

Buurgebouw residentie Byblos (K. Ridderdijk 40), met dezelfde voorgevel, heeft een gevelstudie laten uitvoeren door studie bureau ABG.

Momenteel zit dit project in de ontwerpfase, maar die wordt weldra gekoppeld aan een prijsindicatie (www.eralaplage.be/syndic/byblos => rubriek 'diversen').

Dit zal een goede indicatie zijn wat betreft de kosten voor het eventueel renoveren van de voorgevel.

11. Controle gemeente

- Rookmelders werden geplaatst.
- Noodsignalisatie werd geplaatst.
- Keuring elektriciteit voorzien begin juli.

12. Sleutelkastjes in inkom

Mede-eigenaars Cuvelier en De Mahieu vragen toestemming om een sleutelkastje te hangen in de inkom. Momenteel hangen er al twee (ééntje van de lift en één onbekend). Gezamenlijke omkasting voorzien?

13. Roestvorming brandtrap

Op de vorige AV werd beslist de roestige brandtrap te laten herschilderen, maar de aantasting is zo ver gevorderd dat gewoon schilderen geen oplossing zal bieden. Alternatieven dienen te worden gezocht.

14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

15. Bestemmingswijziging winkels gelijkvloers

De eigenaar van de twee winkels op de gelijkvloerse verdieping, heeft van beide winkels woonentiteiten gemaakt. Hiervoor werd een bestemmingswijziging aangevraagd bij de gemeente, waarvoor het akkoord van de algemene vergadering is vereist (4/5de of 80%).

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,
Stijn de Kievith



Raad van mede-eigendom : Dries Cuvelier (0301 en 0503) en Eric Van Landschoot (0801).

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

(*) wachtwoord voor de 'niet publieke sectie' op is 'stervandezee'.