

09/04/2018

Vereniging van Mede Eigenaars STRANDPALACE, zeedijk 341 te mid - westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 28/04/2018 om 17h00 (einde voorzien 18h00)
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 29/04/2017

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 77 en 78 over de periode 01/01/2017 - 31/12/2017.

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. Gevelrenovatie Facetwo

De gevelrenovatie is opgesplitst in twee componenten: de gevelbekleding met keramische tegels en het vernieuwen van de balustrades en terrassen. Aannemer Facetwo had na de zomerstop nog tal van openstaande punten en bemerkingen plus verschillende lopende schadedossiers. Hierdoor was een oplevering voor het deel terrassen en balustrades niet mogelijk. Er werd bijgevolg nog geen betaling uitgevoerd voor dat deel van de aannemingsopdracht. Hieronder een overzicht van de openstaande punten.

5.1 Herplaatsen (bepaalde) balustrades :

- Sommige balustrades vertonen barsten in het glas of lijnen niet evenwijdig uit aan de zijdelingse kant.
- Lammertyn komt hiervoor langs vrijdag 13/04. Bespreking.

5.2 Afwerking terrassen :

- Sommige rubbers in de tussenschotten komen los.
- Op sommige terrassen zijn de boorgaten van het plaatsen van de stelling nog open.
- Hoek voeg tussen voorgevel en zijkant terras barst, dient opgekit te worden (speling voor uitzetting).
- Plaatsen verluchttings-profiel tussen plafond terras en raam.
- Facetwo komt hiervoor langs zaterdag 14/04. Bespreking.

5.3 Afwerking Technisch verdiep :

- Afwerking van het 10de verdiep: balustrades, hoekprofielen, dakrandprofiel, blauwe steen en tegels.
- Werken starten na de paasvakantie. Bespreking.

5.4 Schade geleden na werken - verzekeringsdossier :
- Bespreking.

6. Dakisolatie : norm 2020

Tegen 2020 moeten alle daken van zowel woningen als huurwoningen, die vóór 1 januari 2006 aangesloten zijn op het elektriciteitsnet, geïsoleerd zijn. Als minimumnorm voor dakisolatie wordt een R-waarde van 0,75 m²K/W (vierkante meter kelvin per watt) genomen.

Waar algemeen werd aangenomen dat het dak van de residentie na de renovatie in 2007 voldeed aan deze norm, blijkt dit na inspectie niet het geval te zijn. Er is geen isolatie aanwezig, noch werd dit opgenomen in de offerte van OKB in 2007. Bespreking.

7. Overstroming kelders 2 - 15 tgv onderhoud waterverzachter

Tijdens een onderhoud van de waterverzachter heeft de techniek van Aquatech de filter laten openstaan, waardoor een deel van de kelder blank kwam te staan. In kelders 2 tem. 15 stond een 40tal cm water. De kosten van het leegpompen van de kelder werden rechtstreeks verhaald op firma Aquatech. Via de verzekering werd € 4068,19 (+ 6% btw bij inbrengen factuur) uitbetaald voor het vervangen van de 13 betrokken kelderdeuren, op basis van een offerte van schrijnwerker Sarrazijn. Het uitbetaalde bedrag dekt niet de volledige kost van het plaatsen van een nieuwe deur, daar de verzekeraar rekening houdt met sleet. Bespreking.

8. Berging inkom: vochtschade

De bergingsruimte in de inkomhal vertoont sporen van vochtschade op de linker muur en de muur kant binnenland. In het naburig lokaaltje is er een kraan aangesloten waar de kuisploeg haar water haalt. Gezien de muur momenteel aan het uitdrogen is, is een lek onder de vloer onwaarschijnlijk en is de kraan vermoedelijk blijven openstaan. Is vervanging door een drukkraan die automatisch stopt opportuun?

9. Waterlek in de -03 kolom: waterplas in fietsenberging en schade 0103

Af en toe staat er in de fietsenberging een waterplas onder de -03 kolom. Appartement 0103 heeft ook last van vochtschade aan het plafond van de badkamer en de aangrenzende slaapkamer. Het opsporen is niet eenvoudig daar het water maar sporadisch in de kelder staat (bij bewoning). Er zal een dag uitgetrokken worden waarop de syndicus alle -03 appartementen zal aflopen om één voor één het water open te zetten en simultaan de situatie in de kelder op te volgen. Bespreking.

10. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

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 bestuur :

De heren Vervaeke, Crevits en Vanluchene.

