

03/05/2018

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

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

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 28/04/2018 van 17h00 tot 19h30
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	5639,38	18
	waren vertegenwoordigd	2182,91	6
	waren afwezig	2177,71	8
	totaal	10000,00	32

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : dhr. Johan Crevits
Stemopnemer : dhr. Peter Roelant
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 29/04/2017

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 77 en 78 over de periode 01/01/2017 - 31/12/2017 werden gecontroleerd door dhr Marnix Vanluchene (0102). De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissaris blijft Marnix Vanluchene.

5. Gevelrenovatie Facetwo

De vergadering is van mening dat het algemene uitzicht van het gebouw er enorm is op vooruit gegaan en men kan spreken van een geslaagde visuele renovatie. Desalniettemin is ze niet tevreden over de uitvoeringstermijn (bijna 1 jaar ipv. 2 maand), het gebrek aan communicatie en het niet nakomen van afspraken door de aannemer. Alsook het respectloos omgaan met toegang tot appartementen en de opgelopen (vermijdbare) schade is een punt van frustratie.

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.

Op 28/04/2018, voor de AV, werd er samen met aannemer, architect en technisch comité een rondgang gedaan in de appartementen. Er werd een lijst opgesteld met bemerkingen en openstaande punten (zie verslag in bijlage).

De mede-eigenaars wensen de werken zo spoedig mogelijk op te leveren, mits er gevolg wordt gegeven aan de opmerkingen, schade en het technisch verdiep wordt afgewerkt.

Hiervoor verlenkt de vergadering unaniem het lopende mandaat van het technisch comité (bestaande uit heren Lagaert, Maes, Roelant, Crevits en Vanluchene), zodoende zij de zaken verder kunnen opvolgen en bij betaling kunnen onderhandelen om een evenwicht te vinden in de meerkosten (o.m. bovenprofielen aan raam, betonbalk 10de verdiep) en minkosten (gebruik andere materialen etc) om zo ongeveer uit te komen bij de vooropgestelde prijs in de oorspronkelijke

offerte.

De opgelopen schade zal door Facetwo worden verhaald op hun onderaannemers. Hiervoor werd bij hun verzekeraar reeds een dossier geopend in afwachting van de aanstelling van een expert.

Verder wensen de mede-eigenaars het technisch comité uitdrukkelijk te bedanken voor al haar geleverde inspanningen.

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.

Gezien hoofddak en dakterrassen niet zijn geïsoleerd zal de syndicus offertes opvragen bij verschillende firma's, rekening houdend met het feit dat indien de isolatie een minimum rd-waarde heeft $>$ of $= 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$, er door netbeheerder Infrac een premie voorzien is van € 6/m².

Om te vermijden dat de prijzen in aanloop van 2020 verder stijgen, is de vergadering unaniem akkoord dat een comité bestaande uit heren Herremans (0403), Maes (0302) en Lagaert (0401) een voorstel mag weerhouden. Zo ligt de prijs meteen vast ook al is de uitvoering voor een later tijdstip (er is geen sprake van technische dringendheid). Financiering met het reservefonds (bedraagt momenteel € 30.400).

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 voor het leegpompen van de kelder werden rechtstreeks verhaald op firma Aquatech. Voor de schade aan de deuren zal de syndicus de betrokken eigenaars van kelders 2 tem. 15 elk hun deel van de door de verzekering uitbetaalde € 4068,19 doorstorten.

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 water haalt. Gezien de muur momenteel aan het uitdrogen is, is een lek onder de vloer onwaarschijnlijk en is de kraan vermoedelijk blijven openstaan.

Christ Maes (0302) zal de kraan vervangen door een drukkraan die automatisch stopt.

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.

10. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Waterverzachter : De aansluitingsbuizen die de waterverzachter met de leidingen verbinden, zijn in de bochten gegalvaniseerd. Hierdoor kan in combinatie met de koperen leidingen elektrolyse optreden, die ervoor zorgt dat het zachtste metaal wordt weggevreten. Aquatech heeft de waterverzachter van 0 naar 4 Franse graden gezet, waardoor elektrolyse normaal gezien niet mogelijk is. Er zal worden gekeken of Aqua Service, die de waterverzachter plaatste, aansprakelijk gesteld kan worden voor het vervangen van de gegalvaniseerde buizen.

- Lift : Het metalen identificatieplaatje van Thyssen-Krupp op het gelijkvloers is na meer dan één jaar nog steeds niet geplaatst. Het is in 'bestelling' en zal bij het volgende onderhoud worden geplaatst.

- De goot achteraan het gebouw, naast de deur die toegang verleent tot de fietsenkelder, stroomt bij hevige regen steeds over. Een oplossing wordt gezocht.

- Mevr. Van Lantschoot (0501) zal het bord met daarop 'Strandpalace' eens voorzien van een nieuw lekje verf.

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 03/06/2018

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 28/08/2018

voor de syndicus, Stijn de Kievith

