

19/03/2019

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

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

een bijzondere eigenaarsvergadering **11h 30**
zaterdag 09/03/2019 om 10h00 (einde voorzien ~~10h00~~)
~~resto St James, K. Ridderdijk 81~~ 8434 Westende

VERGADERZAAL DUMO, ZEEDIJK 362

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. Gevelrenovatie

3.1 Inleiding:

De renovatie van de voorgevel, afwerking initieel voorzien 30/06/2017, is op vandaag nog steeds niet opgeleverd noch mocht de syndicus een officiële aanvraag tot (voorlopige) oplevering ontvangen van de aannemer.

Er werd voor aanvang van de werken € 25.000 voorschot betaald en eind 2017 een bedrag van € 132.000 voor de tot op die datum uitgevoerde werken.

De finale afwerking van o.m. het technisch verdiep en de terrassen verliep enorm stroef, traag en niet foutloos.

Ondertussen werd er deze zomer opgemerkt dat sommige vlakken van de gevel schijnbaar leken te bewegen. De aannemer werd via de architect verzocht om dit te onderzoeken, maar reactie bleef uit.

Ondanks dat de betalingsmodaliteiten in het contract spreken over betaling na oplevering, stuurde de aannemer reeds een eindvorderingsstaat van € 116.000. Samen met een begeleidende brief van zijn advocaat. Dit zonder de bouwheer voorafgaand te hebben uitgenodigd voor een oplevering.

Een rondgang ter verzoening werd georganiseerd in het bijzijn van de syndicus, architect, leden van het technisch comité en de aannemer plus zijn juridisch raadsman en technisch adviseur.

Daar werd overeengekomen de mogelijke structurele problemen destructief te onderzoeken in aanwezigheid van architect en de systeemleverancier van de betegeling. De aannemer, systeemleverancier, onderaannemer die de skeletstructuur heeft geplaatst en de architect hebben toen genoteerd dat er op het eerste zicht in hoofde van elk van henzelf geen fouten aan hun tussenkomst verweten kon worden, waarbij het zou gaan om een plaatselijke slechte plaatsing.

Omdat het technisch comité twijfelt aan die (éénzijdige) bevindingen, er diverse resterende problemen blijven bestaan en ze vragen had bij de juridische implicaties van het betalen van de vorderingstaat (die ter discussie staat), zijn zij ten rade gegaan bij advocaat Joachim Vanspeybrouck (Speyk Advocaten) en Ir. Stéphane Pieters van onafhankelijk expertisebureau Condek. Er werd een rondgang met het technisch comité en deze beide partijen georganiseerd op donderdag 14 februari 2019. De factuur en vorderingstaat van de onderaannemer werden formeel betwist. Ir. Stéphane Pieters zal een technisch verslag opstellen tegen de BAV van 9 maart met verduidelijking omtrent de problematiek. Zo kan terdege worden beslist wat de best te volgen piste is.

3.2 Verloop van de vergadering:

Toelichting bij de problematiek aangaande de gevelrenovatie door het technisch comité en raadsheer Joachim Vanspeybrouck. Uitleg bij het Verslag van onafhankelijk studie bureau Condek.

Overzicht mogelijke pisten :

- Aanvullende deelbetalingen.
- Nastreven minnelijke schikking.
- Mandaat tot opstarten procedure: Dagvaarden voor 1 provisionele euro om de aanstelling van een onafhankelijk gerechtsexpert te bekomen. Hierbij zou Condek de VME bijstaan als technisch raadgever.

Het is de intentie om zo tot een minnelijke regeling te komen.

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.

