

30/04/2019

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

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

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 27/04/2019 van 14h00 tot 15h30
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

| Quorum | Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus. | # aandelen | # eigenaars |
|--------|---|-----------------|-------------|
| | waren aanwezig | 4939,00 | 16 |
| | waren vertegenwoordigd | 2289,59 | 7 |
| | waren afwezig | 2771,41 | 9 |
| | totaal | 10000,00 | 32 |

1. Samenstelling bureau

De rol van voorzitter wordt opgenomen door Johan Crevits, die van stemopnemer door Marnix Vanluchene en de secretaris is 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 28/04/2018

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

4. Verslag van de bijzondere vergadering van 09/03/2019

5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 79 en 80, over de periode 01/01/2018 - 31/12/2018, werden nagezien door Marnix Vanluchene. De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus. Rekeningcommissaris blijft Marnix Vanluchene.

6. Gevelrenovatie

Tot op heden werd er nog steeds geen officiële vraag tot oplevering ontvangen van de aannemer die de gevelrenovatie heeft uitgevoerd. Op de bijzondere eigenaarsvergadering werd een mandaat toegekend aan Speyk advocaten en studiebureau Condek om de belangen van de VME te behartigen in de procedure opgestart door onderaannemer Lammertyn. Een verzoek werd uitgestuurd naar de andere partijen (hoofdaannemers tegelbedrijf Nuyttens en JL-Solutions alsook architect Verlinde) om mee te stappen in de procedure en een minnelijke tegensprekelijke expertise met alle partijen op te starten.

Dit om een langdurige procedureslag te vermijden en tot een oplevering te komen.

De zaak werd ingeleid op 8 mei 2019 maar werd uitgesteld naar de zitting van 11 september 2019 met het oog op de aanstelling van een gerechtsdeskundige.

De vergadering bevestigt de verlenging van het mandaat van het technisch comité (BV 2019) om volgende zaken op te volgen:

De afhandeling van de werken en een eventuele oplevering, het lopend verzekeringsdossier, de lopende procedure en eventuele facturen en/of betalingsverzoeken.

Dit ten minste tot de volgende algemene-, of indien noodzakelijk, bijzondere vergadering.

Het TC betaamt uit: Marnix Vanluchene (0102), Peter Lagaert (0401), Peter Roelant (0801), Christ Maes (0302) en Johan Crevits (0503).

7. Dak: norm 2020

Tegen 2020 moeten alle daken (en dakterrassen) van zowel woningen als huurwoningen, die vóór 1 januari 2006 aangesloten zijn op het elektriciteitsnet, geïsoleerd zijn. De huidige situatie voldoet niet aan de norm. Er wordt een nieuw voorstel verwacht voor het hoofddak en de dakterrassen van firma's MJ-Roofs, dakwerken Jonckheere en ATAB.

Aandachtspunten:

- Niet voldoende opstand voor isolatie op de dakterrassen.
- Opletten met aanpassingswerken aan dakterrassen gezien de lopende procedure mbt. de gevelrenovatie.

Om dit punt verder af te handelen wordt er een mandaat toegekend aan het huidige technisch comité + arch. Ronny Herremans (0403) om een gepaste oplossing te zoeken en de werken toe te wijzen.

8. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019

Een gecoördineerde versie van de wet is gepubliceerd op de website van de syndicus onder de rubriek beheer van mede-eigendom.

9. Reglement van interne orde (RIO) vanaf 2019

Een belangrijke wijziging van de wet bestaat in de afslanking van de statuten (de basisakte en het reglement van mede-eigendom). Het RIO is niet langer vrijblijvend. Deze werd reeds opgemaakt en aangepast aan de opmerkingen van de vergadering (te vinden in digitale bijlage).

10. Gootje aan achterdeur kelder

Bij hevig regenweer stroomt het gootje aan de achterdeur vaak over, waardoor het eerste deel van de kelder blank komt te staan. Het gootje zit na elke storm vol zand en wordt periodiek geleegd. Het technisch comité werd belast om een meer permanente oplossing te vinden voor dit probleem.

11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- **Fietsshaken:** Op het voorstel om een jaarlijkse bijdrage voor het gebruik van een fietshaak te vragen, en zo het tekort te counteren, wordt gereageerd dat het gebruik van een fietshaak staat beschreven en wordt toegekend via de aankoopakte. Wel vraagt de vergadering volgende regels te respecteren: Eén fietshaak per appartement en enkel voor eigenaars (geen huurders).
- **Poetsploeg:** Enkele eigenaars melden niet tevreden te zijn van de diensten van Callebout. De syndicus zal vragen om de frequentie te respecteren, grondiger te poetsen (met extra aandacht voor de moeilijker te bereiken plekken) en om telkens af te tekenen na onderhoud. Evaluatie AV 2020.
- **Gelijkvloers appt. 0002:** De ramen dienen dringend eens een likje verf te krijgen. Verder gebruiken de huurders in de zomerperiode het terras vaak als berging. De eigenaar zal worden verzocht gevolg te geven aan beide opmerkingen.
- **Losgewaaide schalies zijgevel:** men stelt de vraag of het gebouw aansprakelijk is voor veroorzaakte schade tgv. bvb. losgewaaide schalies. De VME is aansprakelijk maar hiervoor is een optie onderschreven in de brandverzekering: Burgerlijke Aansprakelijkheid Gebouw.
- **Lift:** Schurend geluid thv. 3de en 6de verdieping en de liftdeur in de kelder is te ontroesten.

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 30/05/2019

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 27/08/2019

voor de syndicus, Stijn de Kievith

