

06/07/2021

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 03/07/2021 van 10h00 tot 12h15
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	5008.00	15
	waren vertegenwoordigd	2645.00	8
	waren afwezig	2347.00	9
	totaal	10000.00	32

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Johan Crevits
Stemopnemer : Marnix Vanluchene
Secretaris : 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 27/04/2019

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 81, 82, 83 en 84, over de periode 01/01/2019 - 31/12/2020, werden nagezien door Marnix Vanluchene. De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus. Rekeningcommissaris blijft Marnix Vanluchene.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom en technisch comité

De mandaten van zowel de raad van mede-eigendom - Crevits (0503) en Vanluchene (0102) - als het technisch comité (T.C.) - Lagaert (0401), Roelant (0801) en Maes (0302) - worden verlengd. Beiden krijgen de bevoegdheid om de huidige procedure omtrent de gevelrenovatie verder te zetten.

6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.

7. Reglement van interne orde (RIO)

Er zijn geen aanpassingen of toevoegingen te melden aan het RIO.

8. EPC attest gemene delen

Energiedeskundige Pieterjan Verslype zal een EPC attest opstellen voor de gemene delen.

Richtprijs: € 484 btw incl.

9. Procedure gevelrenovatie

Ir. Stéphane Pieters van Condek, de technische raadsman van de VME, geeft een stand van zaken:

De initiële vrees omtrent de stabiliteit van verschillende geveldelen lijkt van de baan, doch is er de zorgwekkende vaststelling omtrent onvoldoende gevelventilatie waardoor condensvorming optreedt met vervorming van de frontplaten tot gevolg. Dit werd ook in het schrijven van de gerechtsexpert bevestigd. Het is nu wachten op zijn voorverslag. Het plaatsen van nieuwe profielen met een opening voor verluchting kan hier een oplossing bieden.

Verder zijn er o.m. de opmerkingen omtrent het gebruik van een houtskelet ipv. aluminium (zoals in de initiële overeenkomst stond) door aannemer/architect. Dit zonder voorgaand akkoord van de VME/syndicus.

De vergadering vraagt dhr. Pieters om bovenop de minkost van hout tegenover aluminium, ook rekening te houden met de verminderde duurzaamheid van geïmpregneerd hout.

Herstel in natura behoort tot de opties, maar gezien de raming van de originele aannemer en Condek ver uit elkaar liggen zal een derde aannemer worden gevraagd een prijsofferte over te maken.

Op juridisch vlak werd de rechtstreekse vordering van Facetwo jegens de VME van € 80.000 door de rechtbank van eerste aanleg te Brugge afgewezen. De zaak komt opnieuw voor op 26/01/2022.

De mandaten van het technisch comité (zie punt 5), Joachim Vanspeybrouck van Wanted.law (advocaat) en Ir. Stéphane Pieters van Condek - om de belangen van de VME te vertegenwoordigen in deze procedure - worden verlengd.

Meer gedetailleerde informatie en alle relevante documenten omtrent de procedure zijn nog steeds terug te vinden op www.laplage.be/syndic/strandpalace

10. Schalies zijgevel

Met het oog op de eventueel toekomstige afbraak en heropbouw van buurreresidentie Albert I, vraagt de vergadering de syndicus om de weggewaaide schalies lokaal te laten herstellen (met vervanging van het houten regelwerk) door firma Lefevre.

Te combineren met het poetsen van de gevel (water en zeep) als de hoogwerker ter plaatse is.

11. Risicoanalyse lift

De offertes van firma De Lift voor het onderhoud van de liftinstallatie (€ 979/jaar) plus het wegwerken van alle opmerkingen van de risicoanalyse (circa € 5.000 btw incl.), worden weerhouden.

Het lopende onderhoudscontract met Thyssenkrupp wordt opgezegd.

12. Brandtrap: roest

De brandweer eist dat er steeds twee volwaardige vluchtwegen zijn in geval van brand. De eerste is uw raam aan de voorgevel (de ladder van de brandweervagen reikt tot het 9de verdiep) en de tweede de trappenhal. Gezien de brandweervagen niet tot achteraan het gebouw raakt, staat daar de brandtrap. Die vertoont (ver gevorderde) sporen van roest. Prijs voor behandeling is op te vragen.

13. Evaluatie poestploeg

In 2019 werd firma Callebout geconfronteerd met enkele opmerkingen omtrent de grondigheid van het poetsen. Sindsdien hangt er een lijst waarop de frequentie van het poetsen wordt genoteerd en werd er een lange borstel voorzien voor de moeilijk bereikbare plekken in de inkomhal.

De algemene teneur op de vergadering is dat de situatie momenteel aanvaardbaar is (zeker ten opzichte van de maandelijkse vergoeding).

14. Toegangsdeur vluchtweg (10de)

Dhr. Caekaert (0902) stelt vast dat de toegangsdeur tot de vluchtweg (achterterras 1001) zich in niet al te beste staat bevindt.

Alternatieven worden onderzocht door de raad, het T.C en dhr. Caekaert.

15. Dakisolatienorm 2020

Vanaf 2020 moeten alle daken in Vlaanderen voorzien zijn van een minimum à isolatie (R-waarde 0,75 m²K/W).

Een gebouw kan echter worden vrijgesteld indien alle appartementen een EPC-score (Energie Prestatie Certificaat) hebben onder 400. De syndicus beschikt over een tiental EPC attesten van appartementen op verschillende verdiepingen in het gebouw en de hoogste score is 359 (logischerwijs op het 10de verdiep).

16. Diversen

- De vergadering kent een mandaat toe aan de raad van mede-eigendom om het syndicuscontract te ondertekenen.
- In de trappenhal liggen er enkele losse tegels en op de vijfde verdieping is er een muurplint los.
- De gidslichtjes van de lichtschakelaars in het laagste deel van de kelder werken niet.
- Er is sprake van waterinfiltraties in de kelder bij hevige regenval (ter hoogte van de achterdeur). Het T.C. en de raad bekijken hoe dit kan worden opgelost. Eventueel door het verhogen van de vloer en/of het plaatsen van een pomp.
- Mevr. Van Hoof vraagt of ze in plaats van de huidige klassieke fietshaak een 'hefboomhaak' mag plaatsen voor haar (zware) elektrische fiets. Te bekijken na de werken in de kelder omtrent de waterinfiltraties.
- Recyclagelokaal: nog even de (nochtans evidente) richtlijnen opgesomd:
 - * Glazen flessen worden NIET meegenomen door de poetsploeg en dient men zelf naar de glasbollen in de omgeving te brengen; zie de meest nabije locaties op de Google Maps kaart in het lokaal.
 - * Piepschuim is geen karton of PMD en hoort bij het huisvuil. Betreft het grote hoeveelheden dan brengt u ze naar het recyclagepark.
 - * Groot huisvuil dient men naar het containerpark te brengen! Toegangsbadges voor tweede verblijvers kunnen worden aangevraagd via de website van de gemeente Middelkerke.
 - * Alle afval moet worden gesorteerd (PMD, Papier/karton, restafval) en ordentelijk worden gestockeerd.

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 06/08/2021

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert. Alle beslissingen worden, behoudens geïndagete klacht, definitief op 03/11/2021

voor de syndicus, Stijn de Kievith

