

17/06/2021

Vereniging van Mede Eigenaars SANTA CRUZ, noordzeestraat 2 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 10/07/2021 om 14h00 (einde voorzien 15h30)
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 22/08/2020

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 207, 208, 209 en 210, over de periode 01/01/20 - 31/12/20.

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. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom bestaat momenteel uit Frédéric Vandebussche (0404) en Pascal Vivegnis (0501). Hun mandaten zijn verlengbaar.

René Lybaert (0502), die ook deel uitmaakte van de raad, is overleden in de maand mei.

6. EPC attest gemene delen

Vanaf 2022 moet er voor elk appartementsgebouw een energieprestatiecertificaat (EPC) voor de gemeenschappelijke delen zijn. Dat EPC geeft aan hoe energiezuinig de gemeenschappelijke delen zijn. Er staan verder ook aanbevelingen in om de energieprestatie te verbeteren. De info uit het EPC voor gemeenschappelijke delen zal in de toekomst worden gebruikt bij de verkoop of verhuur van appartementen. Prijs: € 484,00 btw incl.

7. Reglement van interne orde (RIO)

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

8. Lift: risicoanalyse en lift-audit

- **Risicoanalyse (2019):** Elke liftinstallatie moet verplicht om de 15 jaar worden onderworpen aan een grondige risicoanalyse. De opmerkingen worden ingedeeld volgens de ernst van de gebreken:

* **Onmiddellijk te nemen veiligheidsmaatregelen:** (zo snel mogelijk uit te voeren)

- Nihil

* **Standaard veiligheidsmaatregelen en resultaatsafhankelijke maatregelen:**

- Intensiteit van verlichting bordessen te verhogen (in orde)

* Opmerkingen aangaande onderhoud en inspectie:

- Zie verslag (www.eralaplage.be/syndic/santacruz)

Alle opmerkingen moeten binnen de 3 jaar na de risicoanalyse zijn opgelost. Firma Thyssenkrupp werd gevraagd een prijsvoorstel over te maken. Totaalprijs: € 9.683 btw inclusief

- **Liftaudit Thyssenkrupp (2020)**: Los van de risicoanalyse heeft Thyssenkrupp op onze vraag zelf een interne audit gedaan van de lift. De lift scoort over het algemeen goed maar op enkele punten 'matig' (knoppen lift, machine, putbuffer, hefkabels,...). Aan de hand van die audit heeft TK enkele bijkomende offertes opgesteld gaande van toekomst gerichte renovatie tot 'noodzakelijke' werken. Het auditverslag, een overzicht van de voorgestelde werken en alle offertes zijn terug te vinden op de website (www.eralaplage.be/syndic/santacruz).

9. Controles gemeente Middelkerke - Brandveiligheid

* Noodsignalistatie en pictogrammen:

- Geplaatst door dhr. Geysen (0202)

* Noodverlichting:

- Sensorgestuurde armaturen met dubbele functie, geplaatst door firma Midelec (€ 3.338 btw incl).

* Brandwerende deuren:

- Toegewezen aan firma 'Braem Interieur'. Zij verwachten de levering van de op maat gemaakte deuren eind juni. Van 28/06 - 30/06 zullen zij al enkele deuren plaatsen van appartementen die tijdens de zomermaanden als vakantieverblijf worden verhuurd (om in orde te zijn met het Vlaams logiesdecreet). De andere deuren zullen worden geplaatst na de vakantie.

10. Verwarmingsinstallatie: vernieuwing

De verwarmingsinstallatie viel het afgelopen jaar zeer regelmatig uit. Eerst was de verstuiver vervuild, later bleek de "luchtschuif" gebroken. Zeer regelmatig zijn er kleine herstellingen nodig. Het systeem valt telkens in veiligheid en moet dan manueel worden opgestart.

Firma Rehema (vroeger Oertli en leverancier van de ketels) werd gevraagd een groot onderhoud van de ketels uit te voeren. Zij stelden grote slijtage vast en kunnen de installatie, o.m. door het ontbreken van beschikbare stukken, niet meer reglementair krijgen.

Gezien vervanging noodzakelijk lijkt, vroeg de syndicus prijzen op bij verschillende firma's (Lefevre, Sarrazijn, Haegeman, Sanecal, Verbeke, Maertens/Depreter en NC Therm). Op vandaag heeft, ondanks het vele aandringen van de syndicus, enkel firma NC Therm (aangebracht door Ricky Maes - appt. 0101) een voorstel overgemaakt : Totaalprijs € 38.325 btw incl. Offertes terug te vinden op de website.

11. Waterinfiltraties via balkons

Dhr. Vandenbussche stelde in appt. 0401 waterinfiltraties vast via het bovenliggende balkon. Zijn er nog eigenaars die dergelijke problemen ervaren?

12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Eigenaar garage 1 heeft al verschillende keren rattenkeutels aangetroffen in zijn garage. Ze komen vermoedelijk binnen via de leidingenkokers (die uitkomen in de garage).

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



Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/santacruz of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.