

12/10/2020

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

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

een algemene eigenaarsvergadering  
zaterdag 31/10/2020 om 16h00 (einde voorzien 17h30)  
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 27/04/2019**

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

### **4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen**

Afrekeningen 81 en 82 over de periode 01/01/2019 - 31/12/2019.

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 en technisch comité**

De raad van mede-eigendom bestaat momenteel uit heren Crevits (0503) en Vanluchene (0102).

Het technisch comité, die samen met de raad de gevelwerken en bijhorende procedure opvolgt, is samengesteld uit heren Lagaert (0401), Roelant (0801) en Maes (0302).

Hun mandaten zijn verlengbaar.

### **6. Verlenging mandaat syndicus**

Beslissing om het mandaat te verlengen.

Bepaling van de duurtijd van verlenging (max. 3 jaar).

### **7. Reglement van interne orde (RIO)**

Eventuele aanpassingen/toevoegingen aan het RIO te vermelden?

### **8. Procedure gevelrenovatie**

Op 15/09/2020 heeft een gerechtsexpertise plaatsgevonden mbt de procedure van de VME vs. Lammertyn (onderaannemer die de balustrades plaatste) waarin ook de hoofdaannemer (tegelfabriek Nuyttens en JL Solutions) is meegestapt.

Bedoeling was om samen met de syndicus, het technisch comité, Condek (expert die de VME bijstaat), een onafhankelijk gerechtsexpert en de tegenpartij(en) na te gaan of er sprake is van technische problemen en mankementen mbt de gevelrenovatie.

Het verslag van die expertise kunt u terugvinden in digitale bijlage en op de gebouwenpagina op onze site:

[www.laplage.be/sydic/strandpalace](http://www.laplage.be/sydic/strandpalace)

Te bespreken: verlenging mandaat technisch comité - minprijs eindfactuur door o.m. gebruik andere materialen dan in overeenkomst - oplevering werken mits aanpassingswerken cfr. verslag gerechtsexpert - (gedeeltelijke) tussentijdse betaling van het nog openstaande bedrag aan de hoofdaannemer.

Bespreking en beslissing.

## 9. Risicoanalyse lift

Om de 15 jaar dient de lift verplicht te worden onderworpen aan een grondige risicoanalyse. In digitale bijlage het verslag van Vinçotte met alle opmerkingen opgelijst.

Die opmerkingen worden opgesplitst in onmiddellijk aan te pakken problemen (snelheidsbegrenzer) en punten die binnen de drie jaar moeten worden opgelost (rest).

Offerte van ThyssenKrupp in (digitale) bijlage: € 21.330,00 btw Incl.

De syndicus heeft een 'tweede opinie' gevraagd bij firma 'De Lift'. Hun offerte zit ook in bijlage: € 4.740,00 btw Incl. Zij hebben vrijblijvend ook een onderhoudsvoorstel overgemaakt à € 979/jaar (momenteel betalen we bij TK € 995/jaar).

Bijkomend dient de verlichting op de paliers minimum 50 LUX te bedragen (vroeger gemeten van op heup hoogte nu van op de grond). Hiervoor kunnen we een elektricien inschakelen of toewijzen à 'De Lift' voor € 1.276,00.

Toewijzing en financiering.

## 10. Schalies zijgevel weggewaaid

Ten gevolge van storm Odette zijn weer heel wat schalies die de zijgevel bekleden, weggewaaid. Er werd een stormschade dossier geopend bij AG Insurance. Herstelling is voorzien in week 43 (week voor de vergadering).

## 11. Evaluatie poetsploeg

Vorige jaar werd firma Callebout, die het gebouw poetst, gewezen op het feit ze de frequentie beschreven in het contract moeten respecteren, telkens aftekenen na onderhoud en grondiger moeten poetsen (met aandacht voor moeilijker te bereiken plekken).

Hoe is de situatie op vandaag?

## 12. Dakisolatienorm 2020

Vanaf 2020 moeten alle daken in Vlaanderen voorzien zijn van een minimum à isolatie (R-waarde 0,75 m<sup>2</sup>K/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).

## 13. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

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

Alle relevante informatie over deze vergadering, inclusief een volmacht, is te vinden op

[www.laplage.be/sydic/strandpalace](http://www.laplage.be/sydic/strandpalace)