

15/06/2021

**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 03/07/2021 om 10h00 (einde voorzien 11h30)  
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, 82, 83 en 84 over de periode 01/01/2019 - 31/12/2020.

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)**

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

## 8. 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 inclusief.

## 9. Procedure gevelrenovatie

Stand van zaken door Stéphane Pieters van Condek (begeleidend technisch raadsman). Joachim Vanspeybrouck van Wanted.law (advocaat) laat zich verontschuldigen omdat hij in het buitenland zit maar is telefonisch bereikbaar voor vragen.

Relevante documenten omtrent de procedure zijn terug te vinden op [www.laplage.be/syndic/strandpalace](http://www.laplage.be/syndic/strandpalace)

## 10. Schalies zijgevel

Meerdere schalies aan de zijgevel zijn tijdens verschillende najaarsstormen (opnieuw) weggewaaid. De verzekering (AG Insurance) hun eerste voorstel was een uitbetaling van € 1.945,00 (- € 250,00 franchise). De goedkoopste offerte die de syndicus heeft ontvangen voor het vervangen van de schalies is € 6.853,43 btw incl (Lefevre). Een duurzame oplossing - alle oude asbestschalies vervangen met inbegrip van nieuwe lattenregels - kost € 23.525,00 btw incl. (Schollier).

Ondertussen heeft de verzekering zijn tussenkomst verhoogd naar € 3.045,14.

Offertes Scholier en Lefevre terug te vinden op de website.

\* Eventueel te combineren met het reinigen van de voorgevel met water en zeep als de hoogtewerker er staat.

## 11. 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 paliërs 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.

## 12. Brandtrap: roest

De brandtrap achteraan het gebouw vertoont (ver gevorderde) sporen van roest. Herstel dringt zich op.

## 13. Evaluatie poestploeg

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?

## 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. Is vervanging (eventueel door een nooddeur) opportuun?

## 15. 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).

## 16. Diversen

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 Crevits en Vanluchene.

Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op [www.eralaplage.be/syndic/strandpalace](http://www.eralaplage.be/syndic/strandpalace) of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.

