

10/05/2024

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 27/04/2024 van 18h00 tot 19h30
op locatie	resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	5137.75	14
	waren vertegenwoordigd	1998.21	6
	waren afwezig	2864.04	12
	totaal	10000.00	32

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Johan Crevits
 Stemopnemer : Dhr Peter Roelant
 Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

3. Verslag van de vergadering van 29/04/2023

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

Punt 4 : Het balansverschil van 575 euro tussen reservefonds en reservefondsrekening was het gevolg van 3 verrichtingen op de projectrekening "werken voorgevel" in 2022 die via de zichtrekening werden afgehandeld en pas in 2023 op de reservefondsrekening werden vereffend : ref 8619, vrijstelling schades nav gevelwerken (279,80 euro in min), ref 8686, vergoeding van AG glasbreuk balustrade 1001 (308,13 euro in plus) en ref 8727 : betaling Dochy glasbreuk 1001 (603,44 euro in min). Samen 575,11 euro in min.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 89 en 90 (2023) werden nagezien door Sybille Van Hoof.
 De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.
 Rekeningcommissaris blijft Mvr Van Hoof (0402).

Noot : 125.000 euro van het reservefonds werd op een termijnrekening bij Fintro belegd voor één jaar aan 3,5% bruto.

5. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.
 De vergadering geeft volmacht aan de leden van het bureau om het syndicuscontract te ondertekenen.

6. Reglement van interne orde (RIO)

Geen aanpassingen.

7. Procedure gevelrenovatie

Het vonnis werd uitgesproken op 22/11/2023.

VME Strandpalace werd veroordeeld tot

- terugbetaling van de borgstelling die het vanwege Facetwo ontving aan de faling.
- betaling van 25.270 euro aan de curatele.
- betaling van 9.560 euro aan architect Verlinde.

Intussen tekende Lamertyn (balustrades) beroep aan. Het vonnis in beroep wordt verwacht tegen Januari 2025.

Door de faling van de hoofdaannemer zullen de herstellingswerken van hetgeen niet goed werd uitgevoerd door een ander bedrijf uitgevoerd moeten worden. Het gaat hierbij om het plaatsen van bijkomende ventilatieopeningen onderaan de balkonneuzen.

Teneinde te kunnen voorzien in bijkomende keramische tegels zal de syndicus het merk en de leverancier opzoeken.

8. Brandtrap: een stand van zaken

De eigenaar van het buurgebouw Poseidon wil zijn terras niet als vluchtweg voor Strandpalace laten voorzien. Mogelijks heeft de brandweer binnen afzienbare tijd een ladderwagen die hoger kan dan 25m. In dit geval is een trap vanaf de tiende verdieping mogelijks overbodig. Er kan ook nagezien worden of er geen andere vluchtroute kan gevonden worden vanaf verdieping 10.

9. Reservefonds: bijdrages

Vergadering beslist om de bijdrages aan het reservefonds te behouden op 8.000 euro per semester.

Die bijdrages worden in elke afrekening als kost opgenomen waarna het bedrag dan effectief van de zichtrekening naar de reservefondsrekening wordt overgeschreven.

10. Werken res. Nicole: cementspatten balustrades en gevel

Residentie Nicole zit in een renovatiefase waarbij zijn er cementspatten terechtgekomen op balustrades en de gevel van Strandpalace. Dit werd reeds aan de syndicus van het buurgebouw meegeeld die dit vervolgens meedeelde met de betrokken aannemer. Ze voorzien om de cementspatten op te kuisen.

De syndicus zal de betrokken aannemer vragen wanneer en hoe dit opgelost zal worden. (*)

(*) De aannemer heeft dit aangegeven aan zijn verzekering. Zodra de syndicus een concrete datum meegedeeld wordt, zal deze per mail aan alle eigenaars overgemaakt worden.

11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

* Er was een probleem met de waterverzachter. Die heeft een tijdje doorgespoeld waarbij water is verloren gegaan. Omdat het euvel is gebeurd direct na een onderhoudsbeurt wordt een fout van de technicus vermoed. Kan hij voor dit verlies aansprakelijk worden gesteld ?

* Er liggen veel lege zoutzakken bij de verzachter. Die dienen bij het vuilnis samen met de blauwe zakken verwijderd te worden.

* De berging in de inkom staat redelijk vol. Mogelijks zit daar nogal wat rommel bij. Daarom is een opruimactie wenselijk. Die zal gebeuren begin oktober 2024. Alles wat er einde september staat zal naar het containerpark gebracht worden. Eigenaars die er dus iets hebben staan wat niet weg mag halen dit dus weg tegen 30/9.

* Verlichting waterlokaal laten aansturen met een sensor.

* Fietslokaal : Wie er fietsen heeft staan die niet meer gebruikt worden wil deze weghalen. Ook aan wie zeer weinig de fiets gebruikt wordt gevraagd de fiets weg te halen om op die manier plaats te maken voor wie wel vaak een fiets gebruikt.

* De koepelplaat boven het liftmachinelokaal is in een slechte staat. Op te lossen.

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimiteit genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 10/06/2024

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 gegronde klacht, definitief op 27/08/2024

voor de syndicus, Frank Rouseré

i.o.v.



Informatie over deze en eerdere vergaderingen is te vinden op www.laplage.be/syndic/strandpalace.

