

30/10/2017

Vereniging van Mede Eigenaars ACAPULCO, meeuwenlaan 5 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zondag 19/11/2017 om 10h00 (einde voorzien 12h00)
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 20/11/2016

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 66 en 67, over de periode 1/10/16 - 30/09/2017.

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. TV distributie, aanpassing bekabeling

Het TV signaal wordt over de appartementen verdeeld via een rijgnet.

Het signaal start vanaf boven en wordt van daar per kolom naar elk appartement gebracht via één lijn van het ene naar het volgende appartement.

Dit systeem is achterhaald en wordt binnenkort gebannen.

Ook het collectieve abonnementsysteem wordt binnenkort afgeschaft.

Ofwel moet het worden aangepast door een volledig nieuwe individuele bekabeling, waarna elke aansluiting individueel zal worden gefactureerd. Dit laat ook toe om bijkomende diensten te nemen: internet, interactieve TV en telefonie.

Telenet wilt dit kosteloos uitvoeren via bekabeling in de vuilniskoker.

Ofwel wordt het volledig uit dienst genomen en dient elk appartement/studio zelf een oplossing te zoeken, bvb via Belgacom/Proximus.

6. Water in de kelders niveau -2

In april dit jaar werd er vastgesteld dat er ongeveer een 10 tal cm water in de kelders op -2 was. Een andere oorzaak dan grondwater ten gevolge van de strandwerken, konden we niet vinden. Na een twee-tal weken is dit water vanzelf weggetrokken. Een offerte voor het plaatsen van een kelder pomp door Xavier Belpaeme: €650.

7. Basisakte vernieuwing

De prekadastratie is in orde, de nieuwe keldertjes zijn bij het kadaster bekend.
Verlijding van de nieuwe basisakte kan nu snel gaan.

8. Vuilnislokaal verhuis naar waterlokaal

De waterverzachter is intussen verhuisd naar het stooklokaal en onthardt intussen alleen nog maar het warm water.
Vervanging van de drukverhogingsgroep naar een compact model staat binnenkort gepland.
Rest nog de aanpassing van de muren (met een toegangsas) en voorzien van een verluchting.

9. Geven van een bestemming aan het voormalige vuilnislokaal

De syndicus stelt voor om het voormalige vuilnislokaal opnieuw af te sluiten, te voorzien van een deur en de ruimte te verhuren.

10. Betonrot aan de achtergevel

Tenzij de toestand afgelopen jaar erg is verslechterd, verdagen naar volgend jaar.

11. Procedure vanwege Marc Vanhove

Marc Vanhove is de zoon van de bouwheer die res Acapulco heeft gebouwd. Hij verzocht destijds de bouwheer van res Beaufort tot betaling van een muurovername. Deze weigerde en het kwam tot een rechtszaak die hij uiteindelijk verloor. Nu is hij zinnens om VME Acapulco te dagvaarden tot betaling van die muurovername. Advokaat Dawyndt is gelast met de verdediging van het gebouw.

De zaak is behandeld voor de vrederechter van Oostende op 16 november 2017 ! Een vonnis wordt verwacht in december.

12. Dak, isoleren en vernieuwen

Op 20/11/2016 besliste de vergadering :

- om het dak te isoleren en van een nieuwe dichting te voorzien en de kosten ervan ten laste te nemen van het reservefonds.
- om toe te laten dat het dak wordt vergroot, mits de kosten hiervan uitsluitend ten laste worden genomen van de eigenaars van de dakappartementen.

Een stand van zaken.

13. Procedure vs Martens en Alural

Een korte historiek :

* In 2003 heeft firma Alural onder garantie de gevel kant zeedijk van een nieuwe laklaag voorzien. Op deze werken werd 5 jaar garantie geboden. In 2008 bleek dat de laklaag kant zeedijk op vele plaatsen loskwam. Er verscheen oxidatie onder de lak. Evenwel weigerde Alural zijn belofte na te komen. De hoofdaannemer Martens Constructies verschuilt zich achter Alural, leverancier van de profielen.

* Een gerechtprocedure werd ingeleid. De zaak kwam voor op 29/12/2009 waarbij een gerechtsdeskundige werd aangesteld. Deze deskundige heeft op 16/11/10 zijn voorverslag neergelegd. Hierin staat dat er fouten zijn gemaakt bij het lakken van de profielen.

* Op 20/9/2013 oordeelde de rechtbank van koophandel te Oostende Martens Constructies en Alural verantwoordelijk voor een foutieve uitvoering en veroordeelde Martens Constructies tot betaling van 225.000 Euro schadevergoeding + gerechtskosten.

* Op 4/10/2013 tekende Martens hoger beroep aan.

* De zaak werd behandeld voor het Hof van Beroep te Gent op 21/10/2016. Het vonnis sprak Martens Constructies vrij maar veroordeelde Alural tot betalen van een schadevergoeding van 165.000 Euro.

Alural betaalde 165.000 Euro op 19/1/2017. Het bedrag is tijdelijk aan het reservefonds toegevoegd.

14. Degraderende gevel, vooral kant zee

Nu de (recht)zaak tegen Martens en Alural is beslecht stelt zich de vraag : Wat kunnen we aan de gevel doen ?

15. Diversen, voorstellen van eigenaars en 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,
Ann Vanden Berghe

Raad van mede-eigendom : Mvr Ballon B. (+008), Dhr Seeuws (0202), Dhr De Troch (0408), Dhr Degreef (0409)
en Dhr d'Haeze (0901)

