

28/10/2019

## 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 17/11/2019 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 18/11/2018

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

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

Afrekeningen 70 en 71, over de periode 1/10/2018 - 30/09/2019.

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. Verlenging mandaat syndicus

Beslissing om het mandaat te verlengen.

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

#### 6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit Mvr Ballon B. (+008), Dhr Seeuws (0202), Dhr De Troch (0408), Dhr Degreef (0409) en Dhr d'Haeze (0901)

#### 7. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019 & RIO

De wet op mede-eigendom is gewijzigd. Sinds 1 januari 2019 zijn enkele wijzigingen van kracht. De aangepaste en integrale tekst kan je vinden op de site van de syndicus onder de rubriek beheer van mede-eigendom.

Eén van de belangrijkste aanpassingen is het reglement van interne orde (RIO). Die is verplicht en dient elementaire gegevens te bevatten over het beheer van het gebouw. Zo ondermeer de organisatie van de eigenaarsvergaderingen en de benoeming en de taak van de syndicus.

Een eerste ontwerp ervan in bijlage.

## 8. Controles gemeente Middelkerke en brandweer

De dienst huisvesting en de brandweer van Middelkerke zijn momenteel bezig om in Westende de gemene delen van alle appartementsgebouwen aan een inspectie te onderwerpen. Men controleert inbreuken op de Vlaamse wooncode en brandveiligheid. Indien er meer dan 15 strafpunten worden uitgevaardigd mag er niet meer worden verhuurd in het gebouw, vanaf 30 wordt er een advies tot ongeschiktverklaring uitgevaardigd. Dit impliceert een onbewoonbaarverklaring met mogelijke leegstandsvergoeding, ontstaan van voorkooprecht en sociaal beheersrecht door de gemeente.

## 9. Vuilnislokaal: plaatsen van camera's

Nog steeds deponeren eigenaars groot huisvuil in het vuilnislokaal ipv naar het containerpark te brengen. Om dit te vermijden kunnen we camera's plaatsen zodat we de betrokken personen hiermee kunnen confronteren en de kosten voor het opruimen van dit afval kunnen doorrekenen.

## 10. Achtergevelrenovatie

Betotec heeft de offerte van 2014 geüpdated met de ervaring van de renovatie van het buurgebouw Bahia I. De (geraamde) kost van renovatie bedraagt € 99.700, BTWe

## 11. Dak, isoleren en vernieuwen

De Vlaamse regering besloot in mei dit jaar dat het dak van een gebouw als voldoende is geïsoleerd wordt beschouwd als de EPC-waarde van de appartementen lager ligt dan 400 W/m<sup>2</sup>.  
Alle EPC attesten waarover wij beschikken liggen ver beneden die grens.  
Bijkomend isoleren van het dak is op dit moment niet vereist.

Aanpassing van de ramen van de dakappartementen is nog (steeds) verder in onderzoek.

## 12. Liften

Thyssenkrup slaagde er niet in om de liftproblemen op te lossen. Het onderhoud werd op 1/9 toegewezen aan firma DeLift uit Oostende.  
De rechtstreekse communicatie vanuit de kooi dient nog gewijzigd te worden.  
Aan DeLift werd gevraagd om alle restproblemen in kaart te brengen en een offerte op te stellen.

## 13. Voorgevel

Firma Farbo uit Izegem kwam ter plaatse. Zij meldden dat herlakken van de gevel onbegonnen werk is en ook geen oplossing biedt.  
Een (gedeeltelijke) vernieuwing van de (voor)gevel blijkt onvermijdelijk te worden.

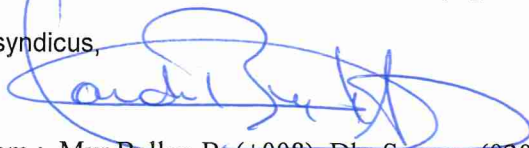
## 14. Verfraaien van de inkom

De plastic planten zijn weggehaald en de bakken worden dichtgelegd met een houten plank.  
Nog een kunstwerk om er op te zetten...

## 15. 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,  
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)

28/10/2019

**Association des Copropriétaires ACAPULCO, meeuwenlaan 5 à westende**

vous invite à  
qui aura lieu le  
à l'endroit

une assemblée générale de propriétaires  
zondag 17/11/2019 à 10h00 (fin prévue 12h00)  
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## ordre du jour

### 1. Composition du bureau

Désignation du président et comptage de voix. Le syndic sera secrétaire.

### 2. Validité de l'assemblée

L'assemblée est valable si plus de la moitié des propriétaires sont présents et/ou représentés et s'ils ont au moins la moitié des quotités. Si cette moitié n'est pas atteinte, l'assemblée sera valable si les présents et représentés disposent de plus que 75% des quotités.

### 3. Rapport de l'assemblée du 18/11/2018

Remarque, ajouts sur le rapport.  
Execution des décisions.

### 4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Décomptes 70 en 71, sur la période 1/10/2018 - 30/09/2019.

Explication éventuel par le syndic.

Contrôle des comptes.

Approbation et décharge.

Désignation d'un commissaire aux comptes pour l'exercice en cours.

**En cas ou il y aurait des questions ou des remarques sur les comptes, veuillez les poser quelques jours avant l'assemblée afin q'une réponse correcte puisse être donné à l'assemblée.**

### 5. Prolongation du mandat du syndic

Renouvellement du mandat.

Détermination de la nouvelle durée (max. 3 ans).

### 6. Renouvellement du comité de copropriété

Renouvellement du comité de copropriété.

Il se compose actuellement de Mvr Ballon B. (+008), Dhr Seeuws (0202), Dhr De Troch (0408), Dhr Degreef (0409) en Dhr d'Haeye (0901)

### 7. Nouvelle loi sur la copropriété 2019 & ROI

La loi sur la copropriété a été changé. Depuis le 1 janvier 2019, les modifications sont d'application. Le texte intégral est publié sur le site du syndic sous la rubrique fgestion de copropriété.

Une des modifications les plus importantes est le règlement d'orde interne (ROI). Il est obligatoire et doit contenir des informations de base sur la gestion du bâtiment. Entre autre l'organisation des assemblées et la mission du syndic.

Un premier projet en annexe.

## 8. Contrôles effectués par la commune de Middelkerke et les pompiers

Le service du logement et les pompiers de Middelkerke sont actuellement occupés à inspecter les parties communes de tous les immeubles à appartements de Westende. Ils vérifient les infractions au code flamand du logement et à la sécurité incendie. Si plus de 15 points de pénalité sont attribués, il ne peut plus être loués dans l'immeuble. À partir de 30 points, une recommandation est déclarée inappropriée. Cela implique une déclaration d'inhabitabilité avec une indemnité de vacance éventuelle, la création d'un droit de préemption et d'un droit de gestion sociale par la commune.

## 9. Local a poubelle: installation de caméras

Les propriétaires déposent toujours de gros déchets ménagers dans la salle des ordures au lieu de les apporter au parc à conteneurs. Pour éviter cela, nous pouvons installer des caméras afin de pouvoir confronter ces personnes et calculer les coûts de nettoyage de ces déchets.

## 10. Renovation du façade arrière

Betotec s'est basé sur la rénovation de la res Bahia pour actualiser l'offre de 2014. Le cout estimé de la rénovation monte à € 99.700 + TVA.

## 11. Toit, renovation et isolation

Le gouvernement Flamand a décidé en mai que la toiture d'un bâtiment est supposé assez isolé si le montant de la CPE des appartements est en dessous de 400 W/m<sup>2</sup>.

Pour autant connu, aucun appartement est au delà de 400 W/m<sup>2</sup>.

L'adaption des chassis de fenêtres des penthouses en toujours en cours.

## 12. Ascenseuren

Thyssenkrup n'était plus capable de rédoindre les problèmes. L'entretien a été attribué à DeLift de Oostende.

La communication sortant de la cabine doit encore être changée.

La firme a été demande d'énumérer les problèmes et de faire un devis.

## 13. façade

La firme Farbo de Izegem est venu sur place. Repeindre la façade est presque impossible. Cela ne donne pas non plus de solution.

Un renouvellement (partielle) de la façade (avant) deviendrait inévitable.

## 14. l'entrée

Les plantes en plastique ont été retirées et les bacs seront fermés avec une planche en bois.  
Encore de l'art pour mettre dessus...

## 15. Divers - propositions des propriétaires / locataires

Au cas ou vous ne pourriez pas assister à cette assemblée, faites-vous représenter par un copropriétaire ou une personne de votre choix. Vous trouverez un modèle de procuration sous ce pli.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées,  
pour le syndic, Ann Vanden Berghe

Conseil de Gérance: Mme Ballon B. (+008), Mr Seeuws (0202), Mr De Troch (0408), Mr Degreef (0409) en Mr d'Haeze (0901)

# Reglement van interne orde residentie Acapulco

## A Bewoning, gebruik en leefbaarheid

### 1. Toegang tot het gebouw, netheid, gebruik van de gemene delen, lawaai

Elke bewoner zorgt ervoor dat de **toegangsdeuren** van het gebouw dicht zijn zodat onbevoegden zich niet zomaar het gebouw kunnen betreden. Sluit de deur NIET met de sleutel omdat de toegang ook steeds als vluchtweg kan dienen.

Open de deur via de parlofoon of videofoon enkel voor personen die u kent.

De **lift** mag niet gebruikt worden door niet vergezelde kinderen onder 12 jaar. Zorg dat de lift netjes blijft. Het is een personenlift, geen werflift noch goederenlift.

Staat de lift geblokkeerd, bel dan rechtstreeks het onderhoudsbedrijf op het nummer dat ter plaatse is aangegeven. Verwittig aansluitend de syndicus.

De overlopen, trappen en gangen dienen te allen tijde vrij te zijn van schoenen, kinderwagens, dozen, fietsen,...

Bewaar de rust in het gebouw door lawaai zo veel als mogelijk te beperken tussen 22h00 en 7h00. Vermijd het dichtslaan van deuren en draag aangepast schoeisel.

### 2. Verhuring

Dit reglement is bindend voor alle bewoners van het gebouw. Eigenaars die verhuren lichten de gebruikers hiervan in.

### 3. Uitzicht, stijl, harmonie en netheid

Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de algemene vergadering. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

Een poetsbedrijf is aangesteld om inkom, gangen, trappen, kelders,... op regelmatige tijdstippen te reinigen. Respecteer het werk van die mensen.

Maak je zelf per ongeluk of door een bijzondere activiteit de gemene delen vuil, maak deze dan zelf onmiddellijk proper.

- verf : Cetol T.H.B. Palissander
- gevel RAL buiten 5008 - grijs/blauw
- binnen 9001 - crème

### 4. Huisvuil en grof vuil

Vuilnis moet gesorteerd worden volgens de richtlijnen van de gemeente Middelkerke:

- 1) glazen flessen en bokalen in de gemeentelijke glasbol,
- 2) PMD in de blauwe zakken in het huisvuillokaal in de kelder
- 3) het overige huisvuil dient gedeponeerd te worden in de bruine vuilniszakken in het huisvuillokaal in de kelder. Geen grof huisvuil in het vuilnislokaal!

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de gemeente. Openingsuren zijn



terug te vinden op [middelkerke.be](http://middelkerke.be). Een attest voor 2<sup>de</sup>-verblijvers kan verkregen worden bij de syndicus.

## 5. riolering

De riolering is GEEN vuilnisbak. Gebruik de riool enkel waarvoor hij dient. Gooi er dus geen tampons, maandverbanden en vochtige doekjes in. Frituurvet en olie worden NIET via de WC in de riolering geloosd.

## 6. Water, elektriciteit, gas, warm water, verwarming

De individuele tellers voor elektriciteit staan in de kasten op de paliers.

Tellers en afsluitkranen voor koud water staan in de kasten op de paliers.

Tellers en afsluitkranen voor warm water staan in de kasten op de paliers.

Dit gebouw is voorzien van collectieve-individuele verwarming met een verrekeningsstelsel via uurmeters in de kasten op de paliers.

## 7. Huisdieren

Het is de bewoners van de residentie toegestaan om huisdieren te herbergen in hun woning, voor zover zij geen hinder vormen voor de andere bewoners. Indien het dier om welke reden ook storend zou zijn, kan deze gedoogzaamheid door de algemene vergadering ingetrokken worden. Het is de huurders slechts toegestaan huisdieren te houden mits de uitdrukkelijke en geschreven toestemming van de verhuurder of het verhuurkantoor.

## 8. Verhuizen

Het naar boven brengen van grote en/of zware voorwerpen dient uitsluitend te gebeuren met een liftladder. Bij transport van goederen, vooral bij verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen, lift en trapzalen. Bij voorkeur en om (eventuele) discussies te vermijden, meld uw verhuis bij de syndicus.

## 9. Aandachtspunten bij het verbouwen van uw appartement

- **Licht de syndicus op voorhand in** van uw verbouwingswerken, zeg wat u allemaal zal doen, wanneer u de werken plant te starten en wanneer u meent ze af te werken.
- **Hang een nota** in die zin in de lift of aan de muur nabij de inkomdeur en zet er een telefoonnummer op waarop u te bereiken bent zo er een probleem opduikt of iemand hinder ondervindt.
- Voer **geen werken** uit die lawaai veroorzaken **tijdens schoolvakanties en weekends**. Begin er niet aan vòòr 8h00 en stop om 18h00.
- Begin de werken met het **afdichten van alle verluchtingsopeningen en schachten**. Via die weg verspreidt stof zich immers naar boven en ondergelegen eigendommen.
- **Open in geen geval technische kokers**. Eén vallende steen kan veel schade aanrichten aan toevoer- en afvoerleidingen. De gevolgschade kan zeer groot zijn.
- Bij het plaatsen van nieuwe ramen  
**Voorzie daarom eerst in de plaatsing van een waterdichte enveloppe (bij voorkeur in EPDM) waarop dan het raam wordt gezet**. Op die manier wordt mogelijks doorsijpelend water naar buiten afgevoerd en niet door het gebouw geabsorbeerd.

## 10. Defecten, problemen en klachten

De syndicus is belast met het beheer van het gebouw. Voor gemeenschappelijke zaken kan u bij hem terecht. Voor problemen of vragen mbt uw privatieve eigendom kan hij u bijstaan en raad geven.

### **B Beheer van het gebouw**

#### 1. De syndicus en zijn opdracht

De syndicus wordt normaliter benoemd door de algemene vergadering. De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen syndicus en vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Zijn aanstelling wordt tevens in de kruispuntbank van ondernemingen bekendgemaakt.

De syndicus heeft een minimumopdracht die beschreven staat in BW577 art 8 §4.

Samengevat is de syndicus belast met het beheer van de gemene delen. Hij vertegenwoordigt tevens de vereniging van mede-eigenaars.

De zorg voor de privatieve delen is geen taak van de syndicus. Hij kan de eigenaars evenwel bijstaan met raad en daad.

#### 2. De raad van mede-eigendom en de rekeningcommissaris

Volgende eigenaars vormen de raad van mede-eigendom :

- Mvr Ballon B. (+008)
- Dhr Seeuws (0202),
- Dhr De Troch (0408)
- Dhr Degreef (0409)
- Dhr d'Haeze (0901)

Hun taak is de syndicus controleren en bijstaan in zijn beheer.

De vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan. Hij/zij is belast met de controle van de rekeningen en brengt jaarlijks verslag uit aan de vergadering.

#### 3. De algemene vergadering

De jaarlijkse eigenaarsvergadering gaat door op de derde zondag van

De bijeenroeping tot de jaarlijkse vergadering geschiedt tenminste 15 dagen vooraf. De bijeenroeping geschiedt per aangetekende brief, tenzij de geadresseerde uitdrukkelijk een ander communicatiemiddel heeft meegedeeld.

De syndicus zal de punten die door de eigenaars of door de raad tenminste drie weken op voorhand heeft ontvangen eveneens agenderen.

Een eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon, op voorwaarde dat hij de syndicus daarvan minstens 4 dagen op voorhand heeft ingelicht. Daarenboven zal die persoon de discussie in de vergadering niet leiden, noch monopoliseren.

Iedere eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber. Iedereen kan lasthebber

zijn, behalve de syndicus. Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De vergadering is geldig als minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en voor zover zij tenminste de helft van de aandelen bezitten.

De vergadering wordt voorgezeten door een eigenaar. Hij leidt de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde terwijl de syndicus de inhoudelijke taken vervult.

Een stemopnemer controleert de aanwezigheden, de volmachten en de stemmen. Een secretaris – doorgaans de syndicus – stelt de notulen op.

#### **4. Bevoegdheden van de syndicus en mededinging bij (grote) werken**

De syndicus is bevoegd én verantwoordelijk voor zijn beheer.

Voor dringende aangelegenheden zal hij de nodige bewarende maatregelen nemen, al dan niet in overleg met de raad van mede-eigendom.

Voor minder dringende maar niettemin belangrijke aangelegenheden heeft hij een bevoegdheid tot 2.000 Euro.

Voor opdrachten en contracten boven 5.000 Euro zal hij meerdere kostenramingen vragen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

### **C Privacy beleid**

De persoonsgegevens worden door de VME verwerkt voor het beheer van de gemene delen. Ze worden enkel meegedeeld aan derden ingeval van dringende interventies in het belang van de VME. Elkeen van wie de syndicus gegevens bijhoudt geniet de rechten en plichten voorzien in de GDPR regelgeving.