

22/11/2019

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars ACAPULCO, meeuwenlaan 5 te westende

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zondag 17/11/2019 van 10h00 tot 12h15
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	25350.00	46
	waren vertegenwoordigd	6834.00	17
	waren afwezig	10519.00	27
	totaal	42703.00	90

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Mvr Beatrice Ballon
Stemopnemer : Dhr Jan Dhaeze & Dhr Guillaume Degreef.
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 18/11/2018

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.
Alle beslissingen werden uitgevoerd.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 70 en 71 (1/10/18-30/9/19) werden nagezien door Frank Dinnecourt.
De laatste afrekening (A71) is iets te laat verzonden. Meerdere eigenaars hebben deze op het moment van de vergadering nog niet ontvangen. Om die reden wordt goedkeuring ervan uitgesteld tot de volgende vergadering.
Eén opmerking is alvast belangrijk : De verrekening van de verbruiken gebeurt op basis van opname van meters koud water, warm water en verwarming. Daar zijn vergissingen (foute opname, foute ingave, defecte meter,...) mogelijk. Elke eigenaar dient de correctheid van de opname te controleren. Bij vergissingen, contacteer de syndicus.
Rekeningcommissarissen voor lopend jaar worden Dhr Dinnecourt en Dhr Werotte.

5. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar, tot 2022.

6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Het mandaat van elk lid van de raad - Mvr Beatrice Ballon (+008), Dhr Marnix Seeuws (0202), Dhr Michel De Troch (0408), Dhr Guillaume Degreef (0409) en Dhr Jan Dhaeze (0901) - wordt unaniem verlengd.

7. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019 & RIO

De wet op mede-eigendom is vanaf 1/1/2019 (wederom) gewijzigd. De integrale aangepaste wet vindt u op de website van de syndicus.

Het ontwerp-RIO, toegevoegd aan de bijeenroeping, dient aangevuld met :

- Gevaarlijke honden zijn in het gebouw niet toegelaten.
- Het vuilnislokaal is voorzien van een camera.

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.

De syndicus zal voor de gemene delen alvast enkele maatregelen nemen. Oa keuring van de gemeenschappelijke elektriciteit en brandpreventie.

Voor het plaatsen van brandwerende deuren voor de appartementen en flats zal hij prijsvoorstellen vragen.

9. Vuilnislokaal: plaatsen van camera's

Om plaatsing van grof vuilnis in de kelder tegen te gaan zal de syndicus verborgen camera's plaatsen. Daartoe zullen ook de vereiste vermeldingen worden geplaatst.

Eigenaars die grof vuil hebben en dat niet zelf kunnen wegbrengen kunnen voor een democratische prijs daarvoor een beroep doen op Sam Van Gils : 0485.11.46.12

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

Die prijs houdt rekening met een "inschatting" van de mogelijke betonherstelling. Daar kan het fout lopen. Een goede betonherstelling hangt af van de staat van het beton zelf en die is niet gekend. Een correcte inschatting maken van het herstel is dan ook onmogelijk.

Voor de opvolging van de werken zelf is een specialist nodig.

De syndicus zal zoeken naar een architect renovatie of beton ingenieur.

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/m2.

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. Liffen

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.

De basisstructuur zou in goede staat zijn. Een vervanging van raampartijen en passtukken zou kunnen volstaan.

Bedrijven die dit kunnen worden gezocht.

14. Verfraaien van de inkom

De plastic planten zijn weggehaald en de bakken werden dichtgelegd met een houten plank.

Nog een kunstwerk om er op te zetten...

Ideeën gevraagd.

15. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

* Op 30/9 bevat het reservefonds bijna 206.000 Euro. Iedere 6 maanden komt er via een opname in de kostenafrekening 25.000 euro bij. De spaarbijdrage zal nog een tijdje aangehouden worden gezien de kosten aan zowel de voor- als achtergevel.

* Er wordt melding gemaakt van rioolgeur in meerdere appartementen.

* De voorgevel werd vroeger in het voorjaar gepoetst en nu in het najaar.

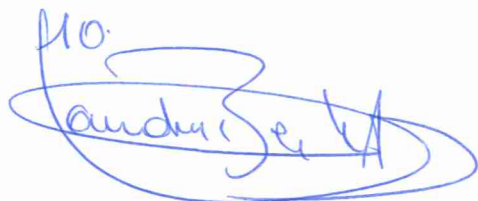
* De verlichting in de inkom dient gemoderniseerd te worden.

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

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 22/12/2019

Het staat iedereen die zich door één der beslissingen benadeeld voelt vrij om, conform de wet, bezwaar aan te tekenen bij de vrederechter. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 17/03/2020

voor de syndicus, Frank Rouseré

110


22/11/2019

Extrait du registre des assemblées de propriétaires

Association des Copropriétaires ACAPULCO, meeuwenlaan 5 à westende

donne rapport de
qui a eu lieu
à location

l'assemblée générale de propriétaires
dimanche 17/11/2019 de 10h00 à 12h15
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

Quorum	Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
	présent	25350.00	46
	représenté par procuration	6834.00	17
	absent	10519.00	27
	total	42703.00	90

ordre du jour

1. Composition du bureau

Président : Mme Beatrice Ballon
Comptage de voix : M. Jan Dhaeze & M. Guillaume Degreef.
Secrétaire : M. Frank Rouseré

2. Validité de l'assemblée

L'assemblée répond à la double majorité. Elle peut valablement délibérer et décider.

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

Il n'y a pas eu de remarques, ni d'ajouts sur le rapport.
Toutes les décisions ont été exécutées.

4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Les décomptes 70 et 71 (1/10/18-30/9/9) ont été vérifiés par Frank Dinne court.
Le dernier décompte (A71) a été envoyé assez tard. Plusieurs propriétaires ne l'ont pas encore reçu lors de l'assemblée.
Pour cette raison, approbation est reportée à l'assemblée prochaine.
Une remarque importante est faite : Le calcul des consommations se fait sur base d'un relevé des compteurs d'eau froide, chaude et chauffage. Des erreurs (faux relevé, fausse introduction, compteur défectueux, ...) sont possible. Chaque propriétaire doit vérifier les relevés. En cas d'erreurs, contactez le syndic.
Les commissaires aux comptes pour l'exercice en cours sont M. Dinne court en M. Werotte.

5. Prolongation du mandat du syndic

L'assemblée renouvelle le mandat du syndic pour 3 ans, jusque 2022.

6. Renouvellement du comité de copropriété

Le mandat de chaque membre du comité - Mme Beatrice Ballon (+008), M. Marnix Seeuws (0202), M. Michel De Troch (0408), M. Guillaume Degreef (0409) en M. Jan Dhaeze (0901) - est prolongé en unanimité.

7. Nouvelle loi sur la copropriété 2019 & ROI

La loi sur la copropriété a été modifiée depuis 1/1/2019. Le texte intégral de cette loi est disponible sur le site-web du syndic.

Le projet-RIO, ajouté à la convocation est à compléter par :
- des chiens dangereux ne sont pas autorisés dans le bâtiment.
- le local des immondices est pourvu d'un caméra.

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.

Le syndic prendra quelques mesures de précaution, en un contrôle de l'installation électrique.
Pour les portes coupe-feu pour les appartements/studios il demandera des offres.

9. Local à poubelle: installation de caméras

Afin d'éviter le placement des gros déchets dans la cave, le syndic placera quelques caméras cachés. Les notifications obligatoires seront prévues.

Des propriétaires qui veulent évacuer des gros déchets mais qui ne savent pas le faire peuvent, pour un prix modeste - demander de l'aide à Sam Van Gils : 0485.11.46.12.

10. Renovation du façade arrière

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

Ce prix tient compte d'une estimation de la réparation nécessaire du béton. Une estimation correcte dépend de l'état du béton et celui n'est pas connu. Une estimation correcte est alors impossible.
Pour la suite des travaux, un architecte ou un ingénieur sera indispensable.
Le syndic examinera.

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/m².

Pour autant connu, aucun appartement est au delà de 400 W/m².

L'adaptation des châssis de fenêtres des penthouses est toujours en cours.

12. Ascenseuren

Thyssenkrup n'était plus capable de résoudre 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 demandée 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.

La structure portante serait encore bien. Un remplacement des châssis suffirait.

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...

Des idées sont demandées.

15. Divers - propositions des propriétaires / locataires

* Au 30/9 le fonds de réserve contient presque 206.000 Euro. Il est alimenté de 25.000 Euro tous les 6 mois via incorporation dans le décompte périodique. Cet effort sera maintenu suite aux travaux important en vu des façades.

* On fait mention des odeurs d'égouts dans plusieurs appartements.

* Pourquoi la façade recevait son nettoyage annuel au printemps et maintenant en automne ?

* L'éclairage dans le hall d'entrée est à moderniser.

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 22/12/2019 au plus tard.

Quiconque se sent lésé par une décision peut, conformément à la loi, porter plainte auprès du juge de paix. Toutes les décisions deviennent définitives le 17/03/2020 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Frank Rouseré

10
