

22/11/2021

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 21/11/2021 van 10h00 tot 13h05**
op locatie **resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende**

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	15237.00	23
	waren vertegenwoordigd	12320.00	26
	waren afwezig	15146.00	39
	totaal	42703.00	88

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Mvr Beatrice Ballon
Stemopnemer : Dhr Michel de Trogh en Marnix Seeuws
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

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

3. Bouwkundige toestand van het gebouw, onderzoek

Elegast Dobbelaere (bouwexpertise Dobbelaere) heeft de gebouwschil (daken en gevels) onderzocht. Hij is op de vergadering aanwezig en geeft duiding bij het verslag. De duiding kan worden nagelezen op www.laplage.be/syndic/acapulco.

Dringende maatregelen. Er is een acuut gevaar op

- * vallende stukken beton uit de balkon hemels. De syndicus laat nazien.
- * balustrades die op diverse plaatsen los staan. De betrokken eigenaars worden verwittigd.

Advies achtergevel :

- * De balkons liggen op de naar buiten stekende betonnen vloerplaten
- * Het beton dat uitsteekt is te ver aangetast en niet herstelbaar. Het dient vervangen te worden.
- * De gevelparament (bakstenen) die op die betonplaten staat dient afgebroken te worden.
- * Dus ook de bergingen die op die platen staan moeten verdwijnen.
- * Een vervanging van de ramen is daarbij aangewezen. Een vervanging ervoor is te vermijden evenals een vervanging na renovatie.

Advies daken :

- * Er zijn twee daken : boven de negende verdieping en deels boven de achtste verdieping, onder de terrassen van de negende verdieping.
- * De daken zijn nog origineel uit 1972. Er werden al meerdere bijkomende lagen roofing opgebrand.
- * Er is geen enkele vorm van dakisolatie aanwezig.
- * De volledige dakopbouw is te verwijderen, gevolgd door isolatie en een nieuwe waterdichting.

Uitvoering :

Omwille van praktische overwegingen (oa stelling en werfinrichting) is een renovatie van beide in één project aangewezen.

Kostenraming (BTW 6% inbegrepen, exclusief kosten studie bureau) :

- * vernieuwing hoofddak : +- 65.000 euro
- * vernieuwing daken achtste verdieping : +- 320.000 euro
- * vernieuwing achtergevel en terrassen : +- 1.000.000 euro

De totaalkost wordt bijgevolg geraamd op 1.500.000 euro. Dit is zo'n 35 euro per aandeel.

4. Verslag van de vergadering van 17/11/2019

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag van 17/11/2019 te vermelden.

De vergadering van 2020 heeft niet plaatsgevonden omwille van COVID maatregelen.
De raad was wel samengekomen. De syndicus stuurde aan elke eigenaar een informatiebrief.

5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 72 en 73 (1/10/19-30/9/20) evenals 74 en 75 (1/10/20-30/9/21) werden nagezien door Jean-Michel Wérotte en Frank Dinnecourt.

De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.

Gerda Debusscher (0309) en Frank Dinnecourt (winkel3/4) worden aangesteld als rekeningcommissaris.

6. Reservefonds, intresten

G. Debusscher vraagt de syndicus waarom hij het reservefondsgeld niet heeft geparkeerd bij een andere bank. Hij antwoordt dit niet in overweging te hebben genomen omdat banken klanten die enkel spaargeld willen parkeren niet meer gewenst zijn.

Niettemin zal de syndicus bij andere banken polsen.

PS! De syndicus polste bij Belfius Middelkerke. Het reservefondsgeld parkeren op een gewone zichtrekening zou er wel mogelijk zijn.

7. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Er zijn 6 kandidaten voor 5 leden. De vergadering stemt met als resultaat :

- * 46 eigenaars met 26.505 aandelen stemmen voor Bea Ballon (verkozen)
- * 46 eigenaars met 26.371 aandelen stemmen voor Jan D'Haeye (verkozen)
- * 46 eigenaars met 26.323 aandelen stemmen voor Michel De Trogh (verkozen)
- * 44 eigenaars met 25.209 aandelen stemmen voor Marnix Seeuws (verkozen)
- * 32 eigenaars met 16.546 aandelen stemmen voor André Bonnel (verkozen)
- * 27 eigenaars met 15.329 aandelen stemmen voor Hugo Janssen (niet verkozen)

8. Reglement van interne orde (RIO)

1. Glas in het vuilnislokaal

Er wordt steeds en in te grote hoeveelheden glas geplaatst. De reinigingsdienst heeft met de verwijdering ervan zeer veel werk en dit kost zeer duur. Zij kunnen dat immers niet gewoon buitenzetten maar ook naar een glasbol te brengen. Elke bewoner dient het glas voortaan zelf naar een glasbol op straat te brengen.

Een duidelijke tekst in die zin zal ook in de kelder worden aangebracht.

2. Grof vuil in de kelder

Dit is een zeer groot probleem. Grof vuil kan niet zomaar worden buiten gezet met het ander vuil. Iemand dient dus gevraagd te worden het vuilnis uit de kelder te halen en naar het containerpark te brengen. Dit is een dure aangelegenheid en die is voor niemand plezierig.

Daarboven geeft de aanwezigheid van dat vuil in de kelder een bijzonder asociale indruk.

Een duidelijke tekst in die zin zal ook in de kelder worden aangebracht.

3. Privatieve kelders, gebruik

Plaatsing van een koelkast en/of diepvriezer in de privatieve kelders is niet toegelaten.

9. Verhoging van de brandveiligheid

Uitgevoerd :

- * Het vuilnislokaal is verplaatst.
- * De verlichting is vernieuwd en er is noodverlichting geplaatst.
- * De meeste appartementen zijn voorzien van een branddeur.
- * Het plafond in de inkomhal is brandvertragend gemaakt.
- * De algemene aarding is in orde.

Nog te doen ?

- * In elk appartement dient minstens één rookdetector aanwezig te zijn.
- * De elektrische installatie dient gekeurd te worden.
- * De tellerkasten op de paliers zullen nog van branddeuren worden voorzien.

10. Schilderwerken gemene delen

Als alle nieuwe deuren zijn geplaatst zullen de gemene delen (en ook de nog te schilderen appartementsdeuren) opnieuw geschilderd worden.

Verschillende offertes zijn in behandeling.

De vergadering geeft de raad de volmacht om deze werken toe te wijzen.

Financiering door aanrekening in de kosten.

11. Liften

Firma DeLift heeft in Mei/Juni de liften voorzien van nieuwe motoren en een geheel nieuwe sturing. De werken hebben 46.500 euro gekost en werden gefinancierd door het reservefonds.

Evenwel werd niet alles vernieuwd waardoor er afgelopen zomer nu en dan toch nog problemen waren.

Er wordt gemeld dat

- * de middelste lift schudt bij stijgen en dalen.
- * beide liften komen bij het oproepen van de lift. De bedoeling is dat er maar één lift komt.

12. Achtergevel, renovatie

De staat van de beton laat geen herstel meer toe. Een volledige vernieuwing van de balkons is aangewezen. De steeds strenger wordende energie normen vereisen isolatie van de (bakstenen) gevels.

De vergadering beslist bij naamafroeping over

- Een effectieve vernieuwing van de achtergevel
- De aanstelling van Elegast Dobbelaere als begeleidend studie bureau

48 eigenaars met 26.723 aandelen stemmen voor (100%)

1 eigenaar met 834 aandelen (Maes) had de vergadering verlaten en onthield zich aldus

De vergadering beslist bijgevolg unaniem om de achtergevel te vernieuwen. Ze gelast Elegast Dobbelaere met de opmaak van het lastenboek en de meetstaten waarna offertes bij aannemers worden gevraagd.

De uitvoering mag geschieden "met bekwame spoed".

Toewijzing van het werk zal geschieden op de volgende eigenaarsvergadering.

Dan ook zal de financiering worden bepaald.

13. Daken, renovatie

De nog aanwezige originele dakdichting, zonder isolatie, met meerdere gebreken (oa water onder het dakvlies, gebrekkige aansluitingen en afwezigheid van isolatie) en meerdere later toegevoegde lagen laat geen herstel meer toe. Een volledige vernieuwing met plaatsing van isolatie is aangewezen. De steeds strenger wordende energie normen vereisen daareboven hoogstaande isolatie.

Tot slot is het aangewezen om de dakrand boven de achtste verdieping los te koppelen van de vliesgevel zodat bij een latere vernieuwing ervan geen ingrepen aan het dak vereist zijn.

De vergadering beslist bij naamafroeping over

- Een effectieve vernieuwing van de daken
- De aanstelling van Elegast Dobbelaere als begeleidend studiebureau

48 eigenaars met 26.723 aandelen stemmen voor (100%)

1 eigenaar met 834 aandelen (Maes) had de vergadering verlaten en onthield zich aldus

De vergadering beslist bijgevolg unaniem om de daken te vernieuwen. Ze gelast Elegast Dobbelaere met de opmaak van het lastenboek en de meetstaten waarna offertes bij aannemers worden gevraagd.

De uitvoering dient te geschieden "met bekwame spoed".

Toewijzing van het werk zal geschieden op de volgende eigenaarsvergadering.

Dan ook zal de financiering worden bepaald.

Dit werk zal samen met de achtergevel, zie vorig agendapunt, als één project worden behandeld.

14. Voorgevel, in kaart brengen problematiek

De voorgevel is een vliesgevel bestaande uit aluminium en glas.

Het aluminium vertoont sporen van oxidatie en de laklaag verdwijnt.

Het probleem is het grootst aan de zeedijk, in mindere mate in de zijstraat.

Teneinde eventuele problemen in kaart te brengen wordt aan dit verslag een formulier toegevoegd waarin elke eigenaar wordt verzocht problemen met de gevel (water, tocht, oxidatie, lakproblemen, hang- en sluitwerk,...) te melden.

Nadien worden de problemen geïnventariseerd.

15. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Aandacht !

Veel originele badkamers hebben nog koperen sifons die na verloop van tijd gaan lekken met schade aan de onderliggende appartementen.

De (nieuwe) verlichting in de inkom blijkt vaak aan (en uit) te schakelen zonder aanwijsbare reden.

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 22/12/2021

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 21/03/2022

voor de syndicus, Frank Rouseré

Verdere informatie over deze en eerdere vergaderingen is te raadplegen op www.laplage.be/syndic/acapulco.