

25/11/2022

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 20/11/2022 van 10h00 tot 11h45
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig		24298.00	44
waren vertegenwoordigd		8698.00	20
waren afwezig		9707.00	25
totaal		42703.00	89

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Mvr Beatrice Ballon
Stemopnemer : De heren Michel de Trogh & 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. Verslag van de vergadering van 21/11/2021

Er zijn geen opmerkingen op het verslag te vermelden.
Niettemin is er één aanvulling : Bij de renovatie van de achtergevel dienen de bergingen terug opgebouwd te worden.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 76 en 77 (1/10/21-30/9/22) werden nagezien door Gerda Debusscher.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.
Rekeningcommissaris blijft Mvr Debusscher (0308).

ps Duiding bij de verrekening van de verwarmingskosten :

- Het totale gasverbruik over de periode 2021/2022 bedroeg 34.054 m3.
 - De geschatte (er is nog geen afrekening) prijs hiervan bedraagt 64.703 euro.
 - Met dit gas werd 340.540 Kwh warmte gemaakt (100%)
 - De som van de individuele calorimeters geeft aan : 190.121 Kwh (56%)
 - Voor de aanmaak van 572 m3 warm water nemen we een verbruik aan van 40.040 Kwh (12%)
 - Wat betekent dat er 110.379 Kwh aan warmte (32%) onbestemd in het gebouw is verdwenen.
- Omgezet in geld is er 4.758 euro verwarming naar het warm water gegaan, 22.205 euro naar de verwarming - wat neerkomt op 0,12 euro per Kwh en is 12.689 euro als verlies verdeeld over alle aandelen.

5. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar.

De vergadering geeft volmacht aan de leden van het bureau om het syndicuscontract te ondertekenen.

6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Bea Ballon (+008), Marnix Seeuws (0202), Michel De Trogh (0408), André Bonnel (0707) en Jan dHaeze (0901) worden unaniem verlengd.

7. Branddeuren tellerkasten - schilderwerken gemene delen

Een vervanging van alle tellerkastdeuren naar branddeuren kost tussen 70.000 en 75.000 euro.

De vraag dient gesteld of het wel zin heeft een branddeur te voorzien aan een kast met watertellers...

Dit voorzien aan de kast met elektriciteitstellers lijkt logisch.

De syndicus zal enkele voorstellen vragen voor vernieuwing met gewone deuren, behalve voor die met de tellers elektriciteit die bij voorkeur brandwerend zijn.

De raad krijgt volmacht om te beslissen.

Na uitvoering hiervan wordt een complete herschildering van gangen en trappen gepland.

8. Sleutelkluisjes

Een sleutelkluisje met codeslot zou toch passen in de brievenbus.

Het ontbreken aan een uitgelezen plaats in de inkomhal, gekoppeld aan het veiligheidsaspect zorgt ervoor dat het voorstel om dit collectief te organiseren wordt afgewezen.

9. Achtergevel- en dakrenovatie

Op de vergadering van 21/11/2021 gaf Elegast Dobbelaere (bouwexpertise) duiding bij het door hem uitgevoerde onderzoek van de beton aan de achterterrassen, gevelmetselwerk en bedaking van zowel de bovenste als de negende verdieping.

De kostprijs van die volledige renovatie werd geraamd op 1,5 mio euro.

Vergadering besliste aansluitend om zowel de achtergevel als de daken compleet te renoveren en daarbij Elegast Dobbelaere als begeleidend studiebureau aan te stellen.

Het doel was de opmaak van een lastenboek gevolgd door aanbesteding waarna op de volgende vergadering (nu dus) de werken aan een aannemer zouden worden toegewezen.

Voor de opmaak van een lastenboek was verder onderzoek nodig aan het dak. Dat is gebeurd maar een lastenboek is er nog niet. Bij ontvangst van een lastenboek kan de organisatie van een bijzondere vergadering overwogen worden. De eigenaars worden alvast geïnformeerd.

Voor de veiligheid ! Elke eigenaar met een terras achteraan wordt verzocht de stevigheid van zijn balustrade te controleren.

10. Voorgevel, ophijsting schade, verslag

Samen met het verslag van de vergadering vorig jaar werd een formulier meegestuurd waarop iedere eigenaar melding kon maken over de staat van de voorgevel.

Er zijn 82 appartementen/flats die uitgeven op de vliesgevel. We ontvingen 29 ingevulde formulieren.

- * Damp in de beglazing : 17 appartementen
- * Moeilijke opening/sluiting van de ramen : 18 appartementen
- * Doorlaten van wind/regen : 10 appartementen
- * Loskomende lak : 15 appartementen
- * Windgeruis : 12 appartementen

Heel wat eigenaars stuurden het formulier niet terug omdat het schadebeeld ten gevolge van de loskomende lak (vooral

zeedijk) zo algemeen aanwezig is dat een terugzending neerkwam op het intrappen van een open deur...

Verder meldt de syndicus op dit moment geen enkel idee te hebben hoe de voorgevel kan worden aangepakt.

11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * De berging op het gelijkvloers achter de liften staat vol fietsen. De syndicus merkt op dat daar geen fietsen zijn toegelaten. Deze ruimte dient voor rolstoelen en kinderwagens.
- * De toegang tot de kelderfietsenberging is moeilijk door de (steile) trap. De raad zoekt een oplossing middels een fietslift. De vergadering mandateert hen tot 12.000 euro. Drie eigenaars zijn hier geen voorstander van, alle anderen wel.
- * De deur in de kelder die toegang geeft tot het gebouw Bahia I dient permanent te worden afgesloten.
- * De verlichting in de kelder is te optimaliseren/moderniseren/automatiseren.

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 25/12/2022

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 20/03/2023

voor de syndicus, Frank Rouseré

Bijkomende informatie over deze of eerdere vergaderingen is te vinden op www.laplage.be/syndic/acapulco.

