

01/11/2021

**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 21/11/2021 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. Bouwkundige toestand van het gebouw, onderzoek**

Elegast Dobbelaere (bouwexpertise Dobbelaere) heeft de gebouwschil (daken en gevels) onderzocht. De betonnen geveldelen aan de achtergevel zijn geanalyseerd door CiBo. Dat onderzoeksverslag is gepubliceerd op de webpagina van het gebouw.

E. Dobbelaere zal op de vergadering duiding geven bij dit onderzoek.

Werd onderzocht :

1. Daken : hoofddak en dak onder de terrassen van de appartementen op de negende verdieping.
2. Achtergevel : metselwerk en betonnen terrassen
3. Voorgevel : vliesgevel in aluminium en glas.

1. De daken zijn niet tot onvoldoende geïsoleerd. Op meerdere plaatsen is het dak ook niet meer waterdicht. Uit onderzoek blijkt dat de laag onder de roofing op bepaalde plaatsen doornat is.
2. De beton is verregaand aangestast door carbonatatie (betonrot) en niet meer herstelbaar. De geveldelen in baksteen zijn niet geïsoleerd. De waterdichting op de dakterrassen sluit aan tegen de gevels en gaat wellicht niet tot in de spouw.
3. Het aluminium is gelakt maar niet voldoende bestand tegen het zeeklimaat. Het aluminium oxideert en drukt de lak af. De lak zelf wordt dof.

Een diepgaande renovatie dringt zich op.

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

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

De vergadering van 2020 (gepland op 22/11) heeft niet plaatsgevonden omwille van COVID.

**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).

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.

## 6. Reservefonds, intresten

Op 7/9/2020 heeft KBC (overwacht) de reservefondsrekening afgesloten en het geld overgeboekt op de zichtrekening. Er stond op dat moment 404.746 euro op. (239.746 euro reservefonds plus 165.000 euro vergoeding procedure Alural) Samen met de middelen op zichtrekening beschikte Acapulco tijdens de zomer over meer dan 500.000 euro aan middelen waardoor het intrestplichtig werd.

In A74 (31/3/2021) en volgende werd hierdoor geen reservefondsbijdrage meer opgenomen.

## 7. Herbenoeming raad van mede-eigendom

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

Dhr. Degreef zou de raad willen verlaten. We hebben 1 plaatsvervangende kandidatuur van Dhr Hugo Janssen (0201).

## 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 zelf het glas naar een glasbol op straat te brengen.

### 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.

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

### 3. Privatieve kelders, gebruik

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

### 4. Andere aanpassingen ?

## 9. Verhoging van de brandveiligheid

Intussen gebeurd :

- \* De verplaatsing van het vuilnislokaal
- \* De vernieuwing van de verlichting en plaatsing noodverlichting
- \* Plaatsing van branddeuren aan de appartementen
- \* Een brandvertragend plafond in de inkomhal

Nog te doen ?

- \* Rookdetectoren in alle appartementen
- \* Controle van de algemene aarding
- \* Keuring van de elektrische installatie
- \* Plaatsing van branddeuren aan de tellerkasten op de paliers

Andere ?

## 10. Schilderwerken gemene delen

Na vernieuwing van de deuren en de verlichting is het tijd om de paliers (muren en plafonds met uitzondering van de bakstenen muren aan de trappen) te herschilderen.

Verschillende offertes zijn in aanvraag.

Volmacht aan de raad om de werken toe te wijzen.

## 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.

## 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.

- \* Aanstelling van Elegast Dobbelaere als begeleidend studie bureau
- \* Opstelling van een lastenboek en meetstaten
- \* Bepaling van de uitvoeringstermijn
- \* Bepaling van de financiering

## 13. Daken, renovatie

Het gebouw heeft twee grote dakvlakken : het dak boven de negende verdieping en het dak onder de terrassen van die negende verdieping, boven een gedeelte van de achtste verdieping.

- \* Aanstelling van Elegast Dobbelaere als begeleidend studie bureau
- \* Opstelling van een lastenboek en meetstaten
- \* Bepaling van de uitvoeringstermijn
- \* Bepaling van de financiering

## 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.

Een eerste stap is het in kaart brengen van de problemen, mogelijk middels een formulier waarbij aan elke eigenaar gevraagd wordt of er bij hem/haar een probleem is en zo ja, welk.

## 15. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

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

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,  
Frank Rouseré

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

Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op [www.laplage.be/syndic/acapulco](http://www.laplage.be/syndic/acapulco) of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.