

03/11/2023

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 19/11/2023 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.

3. Verslag van de vergadering van 20/11/2022

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

4. Verslag van de bijzondere vergadering van 25/6/2023

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

5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 78 en 79 over de periode 1/10/22-30/9/23.

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 - belegging

Op 1/9/23 bevatte het reservefonds 257.864 euro, te verhogen met de 165.000 euro Aluralvergoeding, samen 422.864 euro. De syndicus heeft op 13/10/23 400.000 euro belegd op een termijnrekening bij Fintro voor 11 maanden aan 3,5% rentevoet (min 30% voorheffing).

7. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom, bestaande uit Bea Ballon (+008), Marnix Seeuws (0202), Michel De Trogh (0408), André Bonnel (0707) en Jan dHaeze (0901).

8. Reglement Interne Orde

Update, aanpassingen ?

9. Rattenprobleem

In November 2022 werd een rattenplaag in de kelder gemeld.

Een beurt met 3 behandelingen van Rentokil gaf geen soulaas.

In Maart werd een contract voor één jaar afgesloten.

Intussen worden geen ratten meer waargenomen.

10. Schilderwerken trappen en gangen

Uitvoering was voorzien na vernieuwing van de deuren aan de tellers. Die deuren werden in oktober geplaatst. De raad kreeg eerder al volmacht om hiertoe de nodige beslissingen te nemen.
Een stand van zaken.

11. Renovatie achtergevel en daken

De werken werden toegewezen aan Van Huele uit Oostende. Het renovatiecontract werd ondertekend op 10/10/23. De contractprijs bedraagt 2.028.250 euro, 6% BTWi.

De werken worden opgevolgd door bouwexpertise Elegast Dobbelaere. Zijn ereloon bedraagt 5,77% op de aannemingsom, te vermeerderen met 21% BTW.

Aanvang van de werken is voorzien voor September 2024.

Principe van kostenverdeling

(Renovatie)werken aan gemene delen zijn gemeenschappelijke kosten. Als hiervoor eerst privatieve delen (terrassen, schrijnwerk,...) ontmanteld moten worden en na renovatie teruggeplaatst zijn eveneens gemeenschappelijk. Is dat privatieve herstel niet mogelijk, dan is de nieuwprijs privaat en de plaatsing gemeenschappelijk.

Door eigenaars naderhand bijgeplaatste terrasbeplanking, bergingen, plantenbakken,.. worden aanzien als een verzwaaring van de initiële erfdiensbaarheid en dienen voor aanvang van de werken derhalve door betrokken eigenaars zelf ontmanteld en verwijderd te worden.

Complicatie bij de betegeling van de terrassen en dakterrassen

De betonnen neuzen waarop de terrassen van de types A en I liggen worden verdicht met een vloeibaar systeem (type Triflex) waarop een slijtlaag wordt aangebracht.

Principieel kunnen de bestaande tegels op de daken teruggelegd worden om de terrassen te herstellen. De prijs hiervan is dezelfde als het leggen van nieuwe betegeling.

De studio's en de winkels hebben evenwel geen uitstaans met de terrassen en verkiezen bij voorkeur hierin ook niet bij te dragen.

Een compromisoplossing dringt zich bijgevolg op. Bespreking / beslissing.

Voorstel voor financiering van de werken

De werken zullen worden betaald op basis van maandelijkse vorderingsstaten. Het uitgevoerde werk wordt dus maandelijks gefactureerd. Een eenvoudige rekensom leert dat ongeveer 250.000 euro per maand zal nodig zijn.

Voorstel van bijdrage ten laste van de eigenaars.

* 250.000 euro halen uit het reservefonds.

* 750.000 euro, te verdelen volgens de aandelen, op te vragen op 1/7/24, te betalen tegen 30/9/24

* 750.000 euro, te verdelen volgens de aandelen, op te vragen per 1/10/24, te betalen tegen 31/12/24

* Het saldo, ten belope van +-75.000 euro, verdeeld volgens een nog te verfijnen verdeeltabel, op te vragen per 2/1/25, te betalen tegen 31/3/25.

Na afloop van de werken wordt de eindafrekening opgemaakt en ter goedkeuring voorgelegd op de eigenaarsvergadering van November 2025. Bespreking / beslissing.

12. 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,

Frank Rouseré

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