

19/11/2023

## 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 19/11/2023 van 10h00 tot 12h00  
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	26414.00	48
	waren vertegenwoordigd	6544.00	14
	waren afwezig	9745.00	26
	<b>totaal</b>	<b>42703.00</b>	<b>88</b>

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Mvr Beatrice Ballion  
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. Verslag van de vergadering van 20/11/2022

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.

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

Er is één fout in het verslag te corrigeren : In agendapunt 4 is vermeld dat met een meerheid van 8% is beslist om een fietslift te plaatsen. Het correcte percentage is 85%.  
De bestelling van die fietslift zelf zal de syndicus zeer binnenkort doen.

### 5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 78 en 79 (1/10/22-30/9/23) werden nagezien door Gerda De Busscher.  
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.  
Rekeningcommissaris blijft Mvr De Busscher.

### 6. Reservefonds - belegging

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).  
Half december 2024 vervalt de belegging en zal ze 9.800 euro rente hebben opgebracht.

## 7. 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.

## 8. Reglement Interne Orde

Geen 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.

## 10. Schilderwerken trappen en gangen

De vernieuwingswerken van de deuren aan de tellerkasten is bezig.  
Erna zal een update van de bestaande prijsvoorstellen worden gevraagd waarna de raad, verwijzend naar beslissing 10 van de vergadering van 21/11/2021, zal overleggen en het werk toewijzen.  
De kosten worden in de afrekening aangerekend.

## 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.

### De kostenverdeling

De volledige renovatiekosten zijn gemeenschappelijk, behalve de wederopbouw van de terrassen van de appartementen type A en I. Als terras wordt aanzien : het loopvlak/betegeling, balustrades en tussenschotten/afschermingen.  
De kosten voor het herleggen van de terrasbetegeling van de dakverdieping is uit de tabel gelicht omdat betrokken eigenaars mogelijks zelf voor het herleggen zullen instaan.  
De aannemingsom is opgenomen in een verdelingstabel die hier voorligt.

### Werken in regie

Een eigenaar merkt op dat het bestek heel wat werken in regie voorziet, begroot op 1 uur. Dit kan voor verrassingen zorgen. Aan het studie bureau Dobbelaere zal worden gevraagd om hier extra aandacht voor te hebben. Door bvb op voorhand een realistische inschatting te laten maken.

### Financiering van het project

In de tabel is tevens opgenomen :

- \* 250.000 euro ten laste te nemen van 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 404.000 euro, verdeeld volgens de 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.

De vergadering gaat over tot nominatieve stemming over de verdeling van de kosten (akkoord met de tabel) en de financiering (akkoord met het voorstel) :

- stemmen voor : 56 eigenaars met 29.823 aandelen
- stemmen tegen : 4 eigenaars met 2.086 aandelen (Dinnecourt, Eggers, Neuville, Werotte)

- Niemand onthoudt zich.

Verder wordt bepaald dat

- de bijdrages ten belope van 25.000 euro aan het reservefonds in de kostenafrekeningen bevroren zullen worden in de afrekening van 30/9/24 en 31/3/25.
- een technisch comité onder de eigenaars zal worden opgericht met als opdracht : de werken van nabij opvolgen en zo mogelijk ook maximaal op de werfvergaderingen aanwezig te zijn.
- zo veel als mogelijk naar premies dient te worden uitgekeken. Individuele eigenaars kijken best even op premiezoeker.be

## 12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Vraag van Dinnecourt : waarom werd ook in 2023 de voorgevel niet gereinigd ?
- Er zijn in de inkom, rechts van de brievenbussen, meerdere sleutelkluisjes tegen de muur geplaatst. Dit betreft een ongeoorloofd gebruik van gemeenschappelijke eigendom. Dergelijke kluisjes dienen IN de brievenbus te worden gemonteerd. Of... het deurtje van de brievenbus kan van een codeslot worden voorzien. Nietemin zal de raad hiervoor een collectieve oplossing zoeken.
- De verlichting is de kelder is te optimaliseren. Er zijn donkere gebieden.
- De lift R "reutelt" tussen de verdiepingen 2 en 3. Te onderzoeken.

**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 19/12/2023

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 19/03/2024

voor de syndicus, Frank Rouseré



Bijkomende informatie over deze of eerdere vergaderingen is te vinden op [www.laplage.be/syndic/acapulco](http://www.laplage.be/syndic/acapulco).

14/11/2023

**Begeleidende nota bij de verdeeltabel gebouwrenovatie**

De renovatiewerken die in September 2024 van start zullen gaan voorzien in een complete vernieuwing van de betonnen draagstructuren van de terrassen, een renovatie van de volledige achtergevel en een complete vernieuwing van alle daken. Het beton dient vernieuwd te worden omdat het te sterk is aangetast door betonrot en bij iedere gevel- of dakrenovatie dak dient maximaal geïsoleerd te worden. **Dit valt integraal onder de gemeenschappelijke kosten.**

Om die werken te kunnen uitvoeren moeten de terrassen eerst afgebroken of gedemonteerd worden.

Eenmaal de renovatie achter de rug is dienen de terrassen terug heropgebouwd te worden.

**De heropbouw van de terrassen is te aanzien als een privatieve kost.**

Als terras is te aanzien : het loopvlak, de balustrade en eventuele tussenschotten.

Er zijn twee types terrassen in het gebouw : deze aan de achterzijde, ten dienste van de appartementstypes A en I en deze op het dakdeel boven de achtste verdieping.

De terrassen aan de achtergevel zijn niet herstelbaar en dienen bijgevolg compleet vernieuwd te worden. De betegeling van de terrassen op het dak is in wezen herbruikbaar. De balustrades en tussenschotten wellicht niet.

De werken zijn vervat in een becijferde meetstaat gehecht aan het aannemingscontract en begroot op 1.950.624 euro. Ze dienen nog verhoogd te worden met BTW, studiebureau, veiligheidscordinator en EPC.

Uit de meetstaat kan als privaat weerhouden worden :

- 32.891 euro : 50% van de PMMA verdichting, incl egalisatie te aanzien als loopvlak. (post 7.4)
- 43.657 euro : de balustrades (post 10.1)
- 12.47 euro : de zijschermen aan de terrassen I- appartementen (post 11.1)
- 39.397 euro : nieuwe betegeling dakterrassen (post 7.8) (\*)
- 47.166 euro : balustrades dakterrassen (post 7.91 en 7.92)
- 25.041 euro : tussenschotten dakterrassen (post 7.10)

(\*) Mogelijks is de bestaande betegeling herbruikbaar. Daarom wordt hij voorlopig uit de tabel gelicht.

Al de rest is bijgevolg als gemeenschappelijk te beschouwen en, afgerond, te begroten op 1.750.000 euro.

Op de begeleidende tabel worden de kosten per eigendom omgeslagen.

Tevens is daarin verwerkt :

- een tussenkomst van het reservefonds van 250.000 euro
- twee opvragingen van telkens 750.000 euro, zoals opgenomen in de agenda van de vergadering.
- het saldo waarin dan de privatieve kosten zijn vervat.





**RENOVATIE ACHTERGEVEL + TERRASDAK + HOOFDDAK**

VME RES. ACAPULCO

Meeuwenlaan 5

8434 Westende

**SAMENVATTING**

VAN HUELE

SAMENVATTING					
<b>VOORAFGAANDE MEDEDELINGEN</b>					
Zie ook fotomateriaal en schetsen bestaande/nieuwe toestand					
Geen enkel transport materiaal/materieel/puin/personen... via binnenlift in gebouw is toegelaten.					
Gebruik van elektriciteit/water van de VME is toegestaan en wordt verondersteld gratis beschikbaar te zijn					
Alle materiaal/materieel en/of puin dient via telescoopkraan en/of stelling in combinatie met achtergevel te worden geleverd/verwijderd					
Bij afbraak- en uitbraakwerken is alle stort en afvoerkosten inbegrepen					
Bij uitvoering werken wordt verondersteld dat steeds alle materialen en plaatsingskost zijn voorzien in éénheidsprijs					
Plaatsing volgens de regels der kunst en vigerende normering, technische voorlichtingen WTCB, ...					
Er wordt verondersteld dat alle buitenschrijnwerkdelen wind/waterdicht zijn en niet verweerd (aangetast/rot/...)					
Eventuele aanpassingen/vernieuwingen in regie mogelijk					
De noodzaak tot demonteren/monteren van bestaand buitenschrijnwerk mbt realisatie van een correct technische uitvoering van waterkering/bekui핑 is ter plaatse te evalueren en wordt in regie verrekend					
Er wordt verondersteld dat de renovatie van de achtergevel in combinatie is met de renovatie van het hoofddak EN renovatie van terrasdak					
De renovatie van hoofddak, terrasdak en achtergevel + aanhorigheden worden GELIJKTJDIG uitgevoerd					
Gevelwerken van TV en aanhorigheden					
De aanpassingen en renovatiewerken aan geveldelen en aanhorigheden van TV wordt behandeld bij het deelproject ACHTERGEVEL					
Toegang tot werfzone					
Deze dient te gebeuren via de stelling in combinatie met uitvoering achtergevel/hoofddak					
De toegang tot de achterzijde is via een garagedoorgang rechts van het gebouw op gelijkvloerse verdieping kant Meeuwenlaan (hoogte beperkt tot ong. 2,4 m)					
TP: totaalprijs					
VH: vermoedelijke hoeveelheid					
NVT: niet van toepassing					
<b>HOOFDDAK (boven +10)</b>					
KOSTPRIJS, incl. geraamde regie				89.525,29	
BTW				5.371,52	
<b>TOTAAL</b>				<b>94.896,81</b>	
<b>TERRASDAK (+10)</b>					
KOSTPRIJS, incl. geraamde regie				422.372,98	
BTW				25.342,38	
<b>TOTAAL</b>				<b>447.715,36</b>	
<b>ACHTERGEVEL</b>					
KOSTPRIJS, incl. geraamde regie				1.401.544,85	
BTW				84.092,69	
<b>TOTAAL</b>				<b>1.485.637,55</b>	
<b>TOTAAL AANNEMER, excl. BTW</b>				<b>1.913.443,13</b>	
<b>TOTAAL AANNEMER, incl. BTW</b>				<b>2.028.249,72</b>	

Herzieningsformule | 2021 van toepassing

Opmerking: gevelafwerking voorlopig voorzien met CEDRAL ALTERNA LEIEN