

16/12/2018

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars TRIANON, koning ridderdijk 44 te westende

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 08/12/2018 van 14h00 tot 17h10
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	4230,00	46
	waren vertegenwoordigd	1620,00	19
	waren afwezig	4150,00	50
	totaal	10000,00	115

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Mvr Veerle Van den Broecke
Stemopnemer : Dhr Leo Leemans & Dhr Fons Coppens
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 9/12/2017

Er zijn geen opmerkingen, noch aanvullingen op de inhoudelijke tekst van het verslag te vermelden.
Alle beslissingen werden uitgevoerd of zijn in uitvoering.

Dhr Leo Leemans merkt op dat de standaard tekst die onderaan het verslag (in wezen elk verslag) is opgenomen - "*Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimitieit genomen*" - niet wettelijk is.

De syndicus verduidelijkt dat deze toevoeging er staat om bij niet specifiek belangrijke agendapunten enige mogelijke twijfel weg te nemen. Bij belangrijke (en dure) beslissingen zal het beslissingsquorum steeds expliciet worden opgenomen.

4. Verslag van de bijzondere vergadering van 17/2/2018

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.
De genomen beslissing is uitgevoerd.

Rekeningcommissaris JL Lombard maakt enkele kanttekeningen bij de goedkeuring van A01 - agendapunt 7. Die kanttekeningen gelden evenzo voor A02 en worden opgesomd in volgend agendapunt (5).

Herbevestiging van de brandverzekeringsgegevens : *Het gebouw is verzekerd middels een "blokpolis" bij Allianz, met polisnummer NCN200256741. De makelaar is Callant verzekeringskantoor, Kapellestraat 113 te 8020 Oostkamp*

5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 2 (A02, periode 1/2/18-31/7/18) werd nagezien door Dhr Jean-Luc Lombard.

Hij maakt volgende specifiek algemene opmerkingen die tevens gelden voor de op 17/2/18 goedgekeurde A01.

* De verdeling van de verbruikskosten water en verwarming wijkt af van het reglement van mede-eigendom. Die stelt "Het verbruik wordt gemeten door particuliere tellers". A01 en A02 verdelen 50% van de stookoliekosten op basis van de aandelen uitgaande van het principe dat de gemeenschappelijke stookinstallatie voor 50% stilstandsverliezen heeft. De syndicus zal op de volgende vergadering een specifiek agendapunt aan deze afwijking wijden.

* Hoewel de boekhouding gevoerd wordt volgens het principe van dubbele boekhouding wordt het minimum

genormaliseerd rekeningstelsel, verplicht van toepassing voor VME's, nog niet toegepast.

* De financiering van de kosten geschiedt middels een werkingsfonds - zie agendapunt 8 van de vergadering van 9/12/2017 - van 100.000 Euro. Het werkingsfonds dient afgestemd te worden op basis van een begroting (een budget) van de verwachte kosten.

De syndicus deelt mee dat hij intussen voldoende gegevens heeft om dergelijke begroting uit te werken.

Voor het principe van een werkingsfonds verwijst de syndicus naar zijn website (laplage.be), onder de rubriek 'beheer van gebouwen' => 'handleiding bij de afrekeningen'.

De vergadering heeft verder geen specifieke bemerkingen en gaat over tot stemming :

- 61 eigenaars met 5.564 aandelen (98,1%) keuren A02 goed.
 - 1 eigenaar (Bronchart) met 107 aandelen (1,9%) keurt A02 niet goed.
 - 3 eigenaars (Henin, Leemans, Lombard) onthouden zich.
- A02 wordt bijgevolg goedgekeurd.

Rekeningcommissarissen worden Mvr Chris Verbrugge (0308) en Dhr Fons Coppens (0912).

6. Verlenging mandaat syndicus

De vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar (tot 2021).

Niemand stemt tegen, één persoon (Bronchart) onthoudt zich.

De raad krijgt volmacht om het syndicuscontract op te stellen en te tekenen.

7. Goedkeuring van de rekeningen over de periode 1/8/14-31/7/17

Gebaseerd op de balans van de afrekening van 31/7/14 en de bankverrichtingen ING van 1/8/14 tot 31/7/18 heeft laPlage de boekhouding heropgebouwd en op basis daarvan een afrekening opgesteld.

In die afrekening is verwerkt :

- De op 31/7/14 te betalen som of het tegoed.
- De kosten van 1/7/14 tot 31/7/17, verdeeld volgens de gangbare verdeelsleutels.
- Elke betaling van elke individuele eigenaar.
- De verbruiken van koud- en warm water evenals verwarming op basis van de meteropnames, met dien verstande dat voor de kapotte meters een billijk forfait in rekening is gebracht.
- Een opsplitsing van de kosten over die periode voor de appartementen die in die tijd van eigenaar zijn veranderd.
- De verdeling van het saldo / de reserves van het tijdperk Muyle tbv 85.000 Euro per 31/7/17.

Die afrekening is door Dhr Lombard en Mvr Verbrugge nagezien. Dhr Lombard maakt ook hier dezelfde opmerkingen als die voor A01 en A02, zie eerder.

Het resultaat van de afrekening was vereenvoudigd en leesbaar weergegeven in een tabel die als bijlage aan de bijeenroeping met de dagorde was toegevoegd. Die tabel vermeldt per eigendom de te betalen som, of het bedrag dat de betrokken eigenaar tegoed heeft.

In de tijd tussen de bijeenroeping en de vergadering is gebleken dat er enkele correcties nodig zijn in de interpretatie van het beginbedrag van elke kavel én dat er correcties en verschuivingen nodig zijn in enkele eigenaarsbetalingen. Het gaat hier om betalingen die aan verkeerde kavels zijn gekoppeld.

Voor enkele privatieven kan ook nog een fijnafstelling nodig zijn op basis van gegronde informatie/bezwaren.

Wat betreft de verdeling van de kosten over die periode, inclusief de verbruiken, gaat de vergadering over tot stemming :

- * 56 eigenaars met 5.127 aandelen (98,1%) keuren de afrekeningen goed.
 - * 1 eigenaar (Leemans) met 107 aandelen (1,6%) keurt de afrekening niet goed.
 - * 7 eigenaars (Bronchart, Bunnens R., Bunnens M., Druine, Lombard, Proesmans, Van de Vijver) onthouden zich.
- De afrekening van kosten over de periode 1/8/14 tot 31/7/17 wordt bijgevolg goedgekeurd.

De syndicus zal, na verwerking van de nodige correcties, het per kavel te betalen of te ontvangen eindbedrag bepalen en aan elkeen opsturen. Tevens zal hij bij die verrekening alsnog de vergoedingen aan de raad incorporeren.

De vergadering maakt voorbehoud voor de vergoedingen die in die periode aan de voormalige syndicus Sissau werden betaald - zie punt 14.

8. Samenstelling van de raad van mede-eigendom

Dhr Rudi Bunnens deelt mee geen kandidaat meer te zijn. Nieuwe kandidaten melden zich niet.

De raad gaat verder met Walter Van den Enden (0201), Veerle Van den Broecke (0202), Nadine Mertens (0912) en Christophe Desmet (0209).

Voor technische aangelegenheden wordt de raad uitgebreid met raadgevers Luc Pieters (0202) & Theo Dombrecht (0801). Bij beslissingen door de RVB aangaande toewijzing van uit te voeren werken, waarvoor volmacht werd verleend door de AV, worden ook de rekeningcommissarissen betrokken.

9. Onderhoud, herstelling en vernieuwing van water- en verwarmingsleidingen

Theo Dombrecht (0801) geeft duiding bij en toont foto's van de staat van de technische installaties. Die is op bepaalde plaatsen zeer zorgwekkend.

Enkele werken zoals vernieuwing van de drukverhogingsgroepen en vernieuwing van de warmtewisselaar kant oost is in uitvoering. Ook enkele verroeste leidingen in de kelder worden vervangen.

10. Koudwater, warmwater en verwarmingsmeters

Het volledige meet- en telsysteem is in wezen 50 jaar oud. Vele meters werken niet, anderen werken niet nauwkeurig meer. Een eenvoudige en goedkope oplossing voor dit probleem bestaat niet.

De raad werkt aan een oplossing om - in afwachting van een complete vernieuwing - een meetsysteem te hebben die voldoende goed functioneel is.

De vergadering geeft de raad volmacht om oplossingen uit te werken en mogelijks dringende maatregelen te nemen.

11. Dak(terras)problematiek

De daken onder de terrassen van de 10de verdieping zijn op vele plaatsen lek. Er is op alle plaatsen vochtinsijpeling waardoor de appartementen op de tiende verdieping vochtdoorslag door de buitenmuren hebben en enkele appartementen op de negende verdieping infiltraties vanuit het plafond.

Herstelling is niet mogelijk. Een complete vernieuwing is aangewezen.

Twee architecten (Vyvey uit Nieuwpoort en Joost Beke uit Brugge) werden aangesproken. De raad geeft voorkeur aan Dhr Beke omdat hij eerder al de renovatie van de gevels heeft begeleid en het gebouw dus vrij goed kent. De vergadering volgt die stelling en stemt in om Joost Beke te gelasten het probleem te onderzoeken en oplossingen voor te stellen, lastenboeken en meetstaten op te maken met als doel een aannemer te kunnen aanduiden op de volgende vergadering. Het isolatie-aspect wordt meegenomen.

Bronchart stemt tegen.

12. Onderhoud van de liften

Het gebouw heeft 4 liften die door Thyssenkrupp worden onderhouden. Er zijn met de liften regelmatig problemen en Thyssenkrupp slaagt er niet in om die problemen adequaat op te lossen. Het onderhoudscontract is opgezegd en loopt ten einde op 31/12/18.

Onderhoudsbedrijf "de Lift" zal worden aangesteld aan 830 Euro BTW incl per lift.

Bronchart kan zich hierin niet vinden wegens het ontbreken van meerdere offertes. De syndicus verduidelijkt dat een goed liftbedrijf vinden momenteel een moeilijke klus is.

13. Oprichting en spijziging reservefonds

Vanaf 1/1/19 zal krachtens een nieuwe wet op mede-eigendom moeten worden gespaard voor een reservefonds. De minimumbijdrage bedraagt 5% van het werkingsbudget. Dit bedraagt voor Trianon zo'n 7.000 Euro.

De syndicus stelt voor om per semesterafrekening 25.000 Euro te sparen zodat het reservefonds jaarlijks 50.000 Euro verhoogt. Dit in het licht van toekomstige onderhoudswerken en vernieuwingen.

De vergadering gaat over tot stemming :

* 62 eigenaars met 5.546 aandelen (98,2%) stemmen voor.

* 1 eigenaar (Vranken) met 101 aandelen (1,8%) stemt tegen.

* Niemand onthoudt zich, twee eigenaars hadden de vergadering intussen verlaten en stemden dus niet.

Het oprichten van en het sparen voor à rato van 25.000 Euro per semester, opgenomen in elke afrekening, wordt bijgevolg aangenomen.

14. De zaak Wylein

Enige vordering op voormalig syndicus Muyle of anderen instellen is zinloos. Eigenaar Stevens (0601) meldt dat de zaak is verjaard.

In die zaak vorderen op Sissau omwille van de zeer slechte communicatie over het vonnis is eveneens zinloos omwille van verjaring.

Anderzijds heeft Sissau tijdens zijn beheerperiode wel heel wat aantoonbare fouten gemaakt : geen opname van tellers, zeer slechte boekhouding, gebrekkige kostenafrekeningen,

De vergadering beslist bijgevolg om de helft van zijn betaalde ereloon terug te vorderen. Veerle Van den Broecke zal de aangetekende zending opstellen. Bij geen of onbevredigend antwoord zal het BIV worden ingelicht.

15. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Vanaf 1/1/2019 is een aanpassing op de wet van mede-eigendom van kracht. Die verplicht o.m. een aanpassing van het reglement van (inwendige) orde.

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 16/01/2019

Het staat iedereen die zich door één der beslissingen benadeeld voelt vrij om, conform de wet, bezwaar aan te tekenen bij de vrederechter. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 08/04/2019

voor de syndicus, Frank Rouseré

Bij afwezigheid van meer dan 7 dagen, waterkranen afsluiten !!

Opgelet ! Verwarming enkel regelen met thermostaat ! Radiatorkranen STEEDS OPEN laten staan. Als voorzorg, haal de kranen van de radiatoren.

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to Frank Rouseré, the syndicus mentioned in the text.