

20/12/2019

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars TRIANON, koning ridderdijk 44 te westende

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 14/12/2019 van 10h00 tot 13h10
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	3527,00	37
	waren vertegenwoordigd	2112,00	23
	waren afwezig	4361,00	53
	totaal	10000,00	113

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Mvr Veerle van den Broecke
Stemopnemer : Mvr Chris Verbrugge & Dhr Walter Van den Enden
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 08/12/2018

Dhr Bronchart merkt op dat er onvoldoende rekening is gehouden met punt 5 van het verslag. Daar is gemeld dat op de volgende vergadering (nu dus) een agendapunt zou gewijd worden aan de verrekening van de verbruiken. De syndicus erkent dit item over het hoofd te hebben gezien maar voegt er ook aan toe dat de methodiek om warmteverliezen te verdelen volgens de aandelen wettelijk is toegelaten.

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

4. Verslag van de bijzondere vergadering van 12/10/2019

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.
Er wordt verwezen naar agendapunt 8 mbt de verdere uitwerking van de beslissingen van deze vergadering.

5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 3 en 4 (1/8/18-31/7/19) werden nagezien door Fons Coppens en Chris Verbrugge.

Enkele bemerkingen :

- Het gebruikte rekeningstelsel is nog niet conform het minimum genormaliseerd stelsel.
- Afrekeningen verkoper / koper zijn transparanter te maken.
- Details over de laatste aanpassingen van de intussen afgehandelde afrekening '14-'17 ontbreken.

Dhr Brochart merkt op :

- de berekening warmteverliezen is te herzien.
- dat een begroting dient te worden opgemaakt.

De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.

Eén persoon (Bronchart) stemt tegen, niemand onthoudt zich, alle anderen stemmen voor.

Rekeningcommissarissen blijven Dhr Coppens en Mvr Verbrugge.

p.s. van de syndicus

Een (nog goed te keuren) begroting wordt aan dit verslag toegevoegd.

Details over de afsluiting van de afrekening '14-'17 worden eveneens aan dit verslag toegevoegd.

6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Het mandaat van de leden Walter Van den Enden (0201), Veerle Van den Broecke (0202), Nadine Mertens (0912) en Christophe Desmet (0209) wordt unaniem verlengd.

De twee technische raadgevers die zich buigen over specifiek technische aangelegenheden : Luc Pieters (0202) & Theo Dombrecht (0801) blijven ook daarvoor gemandateerd.

7. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019 & RIO

De wet op mede-eigendom is vanaf 1/1/2019 (wederom) gewijzigd. De integrale aangepaste wet vindt u op de website van de syndicus.

Reglement van interne orde (RIO) aanvullen met beslissing BV 17/2/2017, punt 8 : nieuwe appartementsdeuren dienen in witte kleur te zijn.

De syndicus is belast met het aanpassen van het RIO. Iedere eigenaar kan daarbij helpen.

Op de volgende vergadering zal de eindtekst worden voorgelegd.

8. Dak (terras) problematiek

* Het door architectenbureau Vyvey opgemaakte lastenboek is te vinden op www.laplage.be/trianon.

* Het werd opgestuurd naar de volgende aannemers : ATAB, Vanbillemont & Tectum-Dekkers.

* Timing :

- offertes tegen 10/1/2020

- de offertes worden door het TC geanalyseerd

- een bijzondere vergadering wordt voorbereid

- de vergadering komt samen, onder voorbehoud, op 29/2/2020.

9. Reservefonds

Op 31/7/2019 bevat het reservefonds 50.000 euro. Die is gevormd door 2 bijdrages (31/1/19 en 31/7/19) van 25.000 Euro.

Met het oog toekomstige kosten (dakdichting, verwarming, leidingnet, asbestverwijdering, isolatie, liften, brandbeveiliging, ...) gefinancierd te krijgen dient de bijdrage fors verhoogd te worden.

De raad stelt voor de semesterbijdrages te verhogen naar 80.000 euro.

Vergadering beslist met unanimitéit om in de komende 2 semesterafrekeningen telkens 80.000 euro op te nemen. Op de vergadering van december 2020 zal beslist worden over de toekomstige bijdrages.

10. Aanstellen van een vertaler Nederlands/Frans

De syndicus benadrukt de gevoeligheid van dit onderwerp en voegt toe dat het vertalen van documenten naar het Nederlands naar het Frans een inspanning is waarvoor de syndicus noch de tijd, noch de middelen heeft.

Les assemblées resteront en deux langues.

Si un Francophone reçoit des documents qu'il ne comprend pas assez, il peut toujours téléphoner le syndic afin de recevoir des éclaircissements.

Egalement il est possible de recevoir, par mail, les textes sans format. Ces textes sont facile à introduire dans le Google.translate.

11. Diverse verzoeken van eigenaars

Shop 9 is onlangs verkocht...

De nieuwe eigenaar is zinnens er een resto/bistro in te richten. Hij wenst aan de voorzijde een buitenunit van een airco te plaatsen. Hoewel dit een bevoegdheid is van de gemeente (het gaat over het trottoir) vraagt hij toch het advies van de vergadering.

De winkels hebben bij het inrichten van hun zaak een ruime vrijheid. Die wordt evenwel beperkt door de esthetiek van het gebouw - het mag niet schaden - en door eventuele stoomis - het mag andere eigenaars niet storen. Die vrijheid geldt evenwel NIET voor de appartementen.

plaatsing van voorzetrolluiken

Origineel waren rolluiken voorzien op alle ramen. Er zijn eigenaars die naderhand nieuwe ramen hebben geplaatst en

daarbij de rolluiken hebben weggelaten. Omdat een rolluik toch heel wat bescherming biedt kunnen dergelijke ramen alleen worden voorzien van rolluiken als het voorzetrolluiken zijn.

Vergadering beslist unaniem om plaatsing van voorzetrolluiken NIET toe te laten.

12. Controles gemeente Middelkerke en brandweer

De dienst huisvesting en de brandweer van Middelkerke zijn momenteel bezig om in Westende de gemene delen van alle appartementsgebouwen aan een inspectie te onderwerpen.

De syndicus zal, waar mogelijk, verbeteringen aanbrengen. Zo ondermeer, de gemeenschappelijke elektrische installatie op orde brengen en de nodige pictogrammen voorzien inzake brandveiligheid.

De eigenaars zelf kunnen alvast uitzien om een branddeur aan hun eigendom te plaatsen.

13. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * Een asbestinventaris is op te maken.
- * De fietsenbergsplaatsen zijn te klein. Nadenken over een systeem om de krappe ruimte anders te gebruiken.
- * De inkomdeuren slaan te hard. Dat stoort de bewoners op de eerste verdieping.
- * Er zou geurhinder zijn in de koker, afkomstig van taverne Focus.

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 20/01/2020

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 14/04/2020

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.



27/12/2019

Eindvereffening boekhouding Muyle / Sissau :

Wat vooraf ging.

- * De laatst goedgekeurde afrekening van Muyle, dd 31/7/2014 vormt de basis voor de vereffening.
 - * De vanaf 1/8/14 tot 31/7/17 van op de ING bankrekeningen betaalde kosten werden opgelijst, van een verdeelsleutel voorzien en over de kavels (appartementen, winkels en garages) verdeeld.
 - * De in diezelfde periode en op de ING rekening door alle eigenaars betaalde bedragen werden geboekt als voorschotten.
 - * De verbruiken koud water, warm water en verwarming werden verdeeld op basis van gecorrigeerde telleropnames. 50% van de aangekochte stookolie is verdeeld volgens de aandelen omdat dit als "onbestemde warmte" werd aangenomen.
 - * De kavels die in die periode van eigenaar wisselden waren onderwerp van een speciale berekening om het kostendeel te splitsen tussen verkoper en koper.
- * Per eigendom leverde deze methode een te ontvangen of te betalen bedrag op. Eigenaars die recht hadden op een teruggave werden terugbetaald, eigenaars die een opleg hadden te betalen betaalden die opleg.

De eindafsluiting.

- * Onbekend batig saldo balans Muyle dd 31/7/14 : + 2.639
- * Mutaties tussen '14-'17 zorgden voor een mix van tegoeden en schulden. Eindresultaat : + 3.542
- * Mutaties einde '18 : + 2.948
- * Dading Leemans : - 11.000
- * Boeking mbt onbekende schadegevallen : + 6.165
- * Vergoedingen raad mede-eigendom periode '15-'17 : - 3.000
- * Betalingen door Sissau gedaan in de periode 1/8/17 tot 1/1/18 en in A01 opgenomen : + 994
- * kleine correcties nav gemelde geschillen (water, privékosten, ...) : - 1.731
- * niet te bestemmen ontvangsten periode Sissau : + 7.833

Eindresultaat : + 8.390,21

Noot : het achterstal van Baert 14.350 Euro werd op 29/3/2019 bij de akte ingehouden en door de notaris aan VME Trianon betaald.

Trianon
budget 2019-2020

verzekeringen	12 500
elektriciteit	12 000
TV abonnement	3 400
reiniging	17 000
huisvuil	2 000
liften onderhoud	3 400
liften herstel	5 000
liften telefoon	500
liften keuringen	1 200
syndicus	30 000
beheerraad	2 000
water	35 000
mazout	34 000
verlichting	1 500
parlofoon	500
CV installatie	10 000
hydrofoorgroepen	1 500
installaties diversen	2 000
onderhoud en herstel binnenshuis	2 000
gevels en daken	1 000
brandblussers	2 000
algemene vergadering	600
rioleringen	500
reservefonds	160 000
	339 600