

29/03/2022

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 26/03/2022 van 10h00 tot 13h15
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	3432,00	38
	waren vertegenwoordigd	1822,00	20
	waren afwezig	4746,00	56
	totaal	10000,00	114

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Mvr Veerle Van den Broecke
Stemopnemer : Dhr Walter Van den Enden en Mvr Chris Verbrugge
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 14/12/2019

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

4. Verslag van de bijzondere vergadering van 04/07/2020

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

5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 5 en 6 (1/8/19-31/7/20) evenals 7 en 8 (1/8/20-31/7/21) werden nagezien door Fons Coppens en Chris Verbrugge.

Hij merkt op dat enkele eigenaars sterk achterop lopen bij de betaling van hun rekeningen. De syndicus meldt dit nauwlettend te zullen opvolgen middels het verzenden van een herinnering, oproepen tot verzoening en zo nodig te dagvaarden.

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

Rekeningcommissaris blijft Dhr Coppens (0912) en Mvr Verbrugge (0308).

6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Walter Van den Enden (0201), Veerle Van den Broecke (0202) en Nadine Mertens (0912) worden unaniem verlengd.

De 2 technische raadgevers, Luc Pieters (0202) & Theo Dombrecht (0801), blijven in functie.

7. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar, tot 2025.
De vergadering geeft volmacht aan de leden van het bureau om het syndicuscontract te ondertekenen.

8. Reglement van interne orde (RIO)

De raad zal het RIO nalezen en aanpassen waar nodig.
Alvast zal toegevoegd worden (zie agenda punt 20) dat er onder de vloer van elk appartement mogelijks leidingen (elektriciteit, koud-en warm water, verwarming én afvoeren) van andere appartementen kunnen lopen en dat bij renovaties hiermee rekening dient gehouden te worden.

9. EPC attest gemene delen

OK voor opmaak.

Noot : Het EPC is al beschikbaar sedert 4/1/2022. Het is raadpleegbaar op de webpagina, rubriek 5.

10. Dak(terras) problematiek

De voorlopige oplevering van de werken is geschied op 2 Juli.
De definitieve oplevering zal geschieden als enkele problemen zijn opgelost :

- bij wind zeer lawaaijerige balustrades
- de hechting van de tussenschotten is te verbeteren
- herstel van de schade aan de crepie nav storm Eunice. Een tussenschot is losgewaaid.
- aanpassingen van de alu profielen van de tussenschotten
- bijvullen van de crepie onder de dorpels

11. Problematiek liften en technische uitrusting van het gebouw

De vier liften in het gebouw krijgen bij de periodieke keuringen steeds opmerkingen. Enkele zouden eigenlijk uit dienst genomen moeten worden.

Uit onderzoek van een onafhankelijk liftingenieur blijkt dat de liften, mits enkele ingrepen, gerust nog enkele jaren in dienst kunnen blijven. Een investering van +- 20.000 euro volstaat.

De toestand van de stijgleidingen van warm water en verwarming is zorgwekkend. De tellers warm- en koud water evenals de verwarmingsmeters werken niet of onnauwkeurig. Een grondige vernieuwing is aangewezen.

Na overleg beslist de vergadering unaniem om :

- de nodige kosten te doen aan de bestaande liften teneinde ze in bedrijf te houden.
- een prijsofferte te vragen aan enkele studiebureau's voor een onderzoek van de technische installaties en dit op basis van een summier lastenboek. Dat lastenboek zal door de syndicus en de technische raadgevers worden opgesteld. Griet Temmerman (0503) zal hierbij assisteren. Het gaat specifiek over de liften, de verwarmingsinstallaties, isolatie, brandveiligheid, ...

De vergadering geeft volmacht aan de raad om op basis van de offertes de opdracht aan één bureau toe te wijzen.

De bedoeling is op basis van die studie toekomstige investerings- en vernieuwingsprogramma's op te stellen.

12. Vernieuwen van het hoofddak

Er ligt maar één offerte voor : ATAB, ten bedrage van 62.620 euro BTWexcl.

Gezien de actueel moeilijke situatie om prijsoffertes te bekomen en vooral omwille van het snel stijgend prijsniveau opteert de vergadering om de werken dan ook onmiddellijk toe te wijzen aan ATAB.

Financiering intergraal met het reservefonds.

13. Reservefonds

In het licht van toekomstige investeringen en vernieuwingen beslist de vergadering om de semestriële bijdrages (telkens opgenomen in de afrekening) van 25.000 euro op te trekken naar 50.000 euro.

14. Vraag van eigenaar 0812 voor het plaatsen van een antenne

Vermits de antenne binnen het eigen terras wordt voorzien kan plaatsing ervan worden toegestaan onder de voorwaarde dat ze noch in de muur, noch in de terrasvloer wordt vastgehecht via boring.

15. Bestemming gelden Sissau

De door de vorige syndicus Sissau aan de VME Trianon betaalde (schade)vergoeding van 22.481,29 euro werd op 31/07/2020 toegevoegd aan het reservefonds.
Iedereen is hiermee akkoord.

16. Fietslokaal

Kennelijk sinds lang niet meer gebruikte fietsen zijn te verwijderen.

17. Vuilnislokaal

Elke eigenaar / bewoner wordt verzocht zich beschaafd te gedragen, het vuilnis netjes te sorteren, glas NIET daar te zetten maar naar de glasbol op straat te brengen, er GEEN grof vuil te zetten maar dit zelf naar het containerpark te brengen. Een beetje respect naar de mensen van de poetsdienst die ervoor moeten zorgen dat hetgeen er wordt gedeponeed er ook weer weg geraakt kan al wonderen doen.

Een opfrissing van de lokalen zal al een aanzet voor dit respect zijn.

18. Twist over een afvoer tussen de eigenaars van 0807 en 0808 - verzoek tot verzoening

Hoewel dit euvel tussen betrokken eigenaars intussen is opgelost meldt de syndicus de oorzaak van dit mogelijke probleem. Het wordt ook in het RIO opgenomen.

Onder de vloer van elk appartement liggen immers mogelijks leidingen (elektriciteit, koud-en warm water, verwarming én afvoeren) van andere appartementen. Het is dan ook noodzakelijk dat bij renovaties hiermee rekening wordt gehouden.

19. Centrale verwarming, bepaling van het verliesaandeel

Na duiding beslist de vergadering om het verliesaandeel te behouden op 50%. Met andere woorden wordt 50% van de aankopen van stookolie verdeeld over de appartementen volgens de aandelen.

De overige 50% worden verdeeld onder het verbruik van warm water en verwarming.

Stemmen tegen : Vrancken en De Waele.

Niemand onthoudt zich.

20. 0705 & 0706 - samenvoegen van appartementen

Een privaat recht van gebruik wordt toegekend op het stukje palier dat ingesloten wordt door de (ver)plaatsing van een deur in de gang teneinde de appartementen 0705 en 0706 samen te voegen onder de voorwaarde dat de oorspronkelijke toestand wordt hersteld door de verzoekers of hun rechtsopvolgers als beide eigendommen later terug gesplitst zouden worden.

Stemmen tegen : Bosmans, Mertens, Bollens, D'haeze.

Niemand onthoudt zich.

21. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * Is een rechtstreekse wateraansluiting met Farys voor winkel 10 (nog) mogelijk ?
- * 0907 : de appartementsdeur staat al enkele maanden beschadigd open.

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 29/04/2022

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 26/07/2022

voor de syndicus, Frank Rouseré

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

Bijkomende informatie over deze en eerdere vergaderingen is te vinden op www.laplage.be/syndic/trianon.

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