

15/12/2022

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 10/12/2022 van 10h00 tot 12h45
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	3458,00	33
	waren vertegenwoordigd	1904,00	24
	waren afwezig	4638,00	57
	totaal	10000,00	114

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Mvr Veerle Van Den Broecke
Stemopnemer : Dhr Walter Van Den Ende en 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 26/03/2022

Punt 14 van het verslag vermeldt dat 0812 een schotelantenne mag plaatsen maar dat die NIET (middels doorboring) mag worden vastgemaakt aan de muur of de vloer. De eigenaar is aanwezig op de vergadering en meldt schotelantenne te zullen verwijderen.

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 9 & 10 (1/8/2021 - 31/7/2022), werden nagezien door Fons Coppens.

Hij maakt één belangrijke opmerking: Er zijn 10 eigenaars die hun afrekening te laat of zelf niet betalen. Op 31/7 ging het om meer dan 30.000 euro.

De aanrekening van verwijlrenten zal strikter toegepast worden.

Verder werd In A10 het vast recht voor water voor een heel jaar (106 euro) aangerekend. In volgende afrekening (A11) zal geen vast recht worden aangerekend.

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

Fons Coppens (0912) blijft en Didier Van Delft (0410) wordt rekeningcommissaris.

5. Fors waterverbruik kant Nieuwpoort

Een niet opgemerkt lek in de veiligheidsklep warm water heeft geleid tot een waterverbruik van 4.882 m3 in de periode 24/7/21-25/7/22 en bijgevolg een waterfactuur van 45.000 euro.

Omdat het over een verborgen lek ging vroeg de syndicus een tussenkomst van het solidariteitsfonds.

Als dit aanvaard wordt, dan wordt de rekening herleid naar het gemiddelde van de afgelopen 3 jaar.

Intussen dient de rekening wel betaald te worden. En dit is intussen ook gebeurd.

Om dit in de toekomst te vermijden en verborgen lekken sneller te herstellen, zullen de meterstanden maandelijks

opgenomen worden het technisch comité. Er zal een register ter plaatse voorzien worden.

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 mandaten van de 2 technische raadgevers, Luc Pieters (0202) & Theo Dombrecht (0801) worden eveneens verlengd.

7. Reglement van interne orde (RIO)

Eigenaars die hun appartement verhuren worden verzocht het RIO aan de huurders mee te delen en te laten ondertekenen. Omdat bepalingen in het RIO en beslissingen genomen op eigenaarsvergaderingen niet steeds worden nageleefd is de invoering van een sanctiesysteem wenselijk.

Veerle Van den Broecke (0202) en Yves Stevens (0601) zullen hiervoor een bepaling opstellen die dan in het RIO zal worden opgenomen.

8. Technische uitrusting van het gebouw

Er werden 3 studiebureau's aangeschreven om een offerte op te maken voor het uitvoeren van een onderzoek van de technische installaties van het gebouw. De bedoeling is dat we tegen volgende vergadering weten welke werken er in de nabije toekomst nodig zijn.

Twee bureau's (architectenatelier Vyvey en Immopass) gaven een offerte.

De raad weerhield de offerte van architectenbureau Vyvey om twee redenen : Paul Hermans kent het gebouw intussen al goed en de door hem opgemaakte offerte is completer.

Hoewel enkele eigenaars twijfels uiten bekrachtigt de vergadering de toewijzing van de opdracht aan architectenatelier Vyvey aan €7.500 + btw.

9. Laattijdige betalingen

Zowel het aantal als het bedrag aan onbetaalde rekeningen loopt te snel op. Het is niet de bedoeling dat de syndicus ook nog achter de eigenaars aan moet gaan om de rekeningen betaald te krijgen.

Een strenger beleid naar wanbetaling toe is evenwel nodig.

Als een rekening na één rappel nog niet betaald is (of in schijven afbetaald wordt), dan zal het dossier onverwijld aan een advocaat worden overgemaakt.

10. Reservefondsen

Per 31/7/22 bevat het reservefonds 177.843 euro.

De standaard spaarbijdrage van 25.000 euro per semester werd op de vergadering van 26/3/22 opgetrokken naar 50.000 euro.

Er wordt gestemd om de bijdrage verder te verhogen naar 75.000 euro per semester.

Stemmen voor : 21 eigenaars met 1906 aandelen, 36%

Stemmen tegen : 35 eigenaar met 3.332 aandelen, 64% (Abrath, Afhaal Restaurant, Bourgeois, Braet, Brouwers, Bunnens (2x), D'Haese, Danneels, De Boeck, De Man, De Mey, De Waele – Peck, Decaestecker, Dombrecht (2x), Drieskens, Fetzer, Janssens, Maerevoet, Maes, Marchal, Plaisier, Proesmans, Simoen (3x), Sipahi, Van De Velde, Van Loo, Van Troostenberghe, Van Wemmel, Vandemoortele, Vogelaers, Vranken)

Onthouden zich : 1 eigenaar (Van Camp)

Besluit : De bijdrage blijft behouden op 50.000 euro. Het punt zal terug besproken worden op de volgende vergadering.

11. Plaatsen van camera's in de kelder en in het afval/fietsenlokaal

Nog steeds plaatsen eigenaars groot huisvuil (stoelen, tafels, lege flessen ..) in de kelder alhoewel er duidelijk vermeld staat dat de kelder geen vuilnislokaal is.

Ook in het vuilnislokaal staat telkens heel wat glas.

Door het plaatsen van camera's zouden de kosten voor het laten ophalen van dit vuil aan de betrokken eigenaars kunnen worden aanrekenen.

Na debat wordt beslist het voorstel beter uit te werken (waar camera's plaatsen, hoeveel, wat kost het,...) en het punt te verdagen naar de volgende vergadering.

12. Winkels, al dan niet meedragen in het verlies van de verwarming

Niet alle warmte die door de beide CV ketels wordt geproduceerd komt nuttig terecht in het warm water van ieder appartement of in de radiatoren. Heel wat verdwijnt via de schouwen, de stooklokalen en vanuit de stijgleidingen in de kokers. Veel van die warmte is terug te vinden in de trappen en gangen.

Via aanname wordt 50% van de stookoliekosten als onbestemd aanzien en verdeeld volgens de aandelen, met uitsluiting van de winkelpanden.

Meerdere eigenaars zijn van mening dat ook de winkels hun aandeel in dit verlies moeten dragen, zelfs al maken ze er geen gebruik van. Ze zijn immers ook in het gebouw gelegen.

De vergadering stemt :

Stemmen voor : 0 eigenaars, 0 aandelen, 0%

Stemmen tegen : 48 eigenaars met 4.556 aandelen, 100% (Abrath, Aftaal Restaurant, Bollens, Bourgeois, Brouwers, Bunnens (2x), Capellen, Charlier, Coppens, Craeymeersch, Danneels, De Boeck, De Man, De Mey, De Waele – Peck, Decaestecker, Dombrecht (2x), Drieskens, Fetzer, Imbrechts, Janssens, Jappens, Jaspers, Liebe, Maerevoet, Maes, Martin, Plaisier, Proesmans, Simoen (3x), Storme, Van Camp, Van De Velde, Van Delft, Van Den Broecke, Van Den Enden, Van Loo, Van Troostenberghe, Van Wemmel, Vandemoortele, Vergauwe, Vogelaers, Vranken, Waegemans)

Onthouden zich : 9 eigenaars (Braet, Clabots, D'Haese, Ledent Projects, Marchal C., Michiels, Sipahi, Stevens-Royackers, Van Den Eynden)

Besluit : De winkels moeten niet bijdragen in het verlies van de warmte.

13. Plaatsen van een warmtepomp

Eigenaar van 0805 vraagt of hij een warmtepomp mag plaatsen op de achtergevel.

Omdat bij de plaatsing van een warmtepomp op de gevel doorboring ervan vereist en omdat de afvoer van condenswater onbekend is is het verboden om een warmtepomp te plaatsen.

14. Liften

De lift kant Nieuwpoort even verdiepingen, werd voorzien van een nieuwe liftmachine.

De andere 3 liften worden stelselmatig op orde gezet volgens het laatste verslag van Vinçotte.

15. Voorstellen van eigenaar 0709

* Vernieuwing van inkomhal, brievenbussen en inkomdeur zal pas aan de orde zijn alle andere, meer dringende, vernieuwingen gebeurd zijn.

* Probleem gangkasten. Dit is van privaatieve aard. Het genot van de gangkasten staat beschreven in de aankoopaktes.

16. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

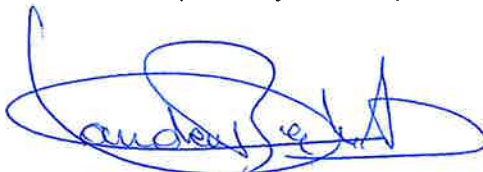
- Plat dak boven de winkels laten opkuisen
- De inkomdeuren steeds dichtdoen
- Energiecontracten evalueren
- Detail kosten vernieuwen daken publiceren.

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 15/01/2023

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 10/04/2023

voor de syndicus, Ann Vanden Berghe



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.

