

18/11/2016

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars WEST-END, koning ridderdijk 29-30 te westende

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 12/11/2016 van 16h00 tot 18h15
vergaderzaal DUMO, zeedijk 362 - Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	750,00	18
	waren vertegenwoordigd	101,00	3
	waren afwezig	375,00	8
	totaal	1226,00	29

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Marc Deldaele
Stemopnemer : Dhr Pierre Bodson
Secretaris : Dhr Frank Rouseré & Kris Van den broecke

2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

3. Verslag van de vergadering van 14/11/2015

Er zijn geen opmerkingen op, nog aanvullingen aan het verslag te vermelden.
Alle beslissingen werden uitgevoerd.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 6 (1/10/15-30/9/16) werd nagezien door Marc Deldaele.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissaris blijft Marc Deldaele.

De eigenaars van apt 0401 zijn van oordeel dat de hen aangerekende verwarmingskosten ten dele onterecht zijn aangerekend. Er is een probleem geweest met de thermostaat/urenteller waardoor zij meer uren aangerekend kregen dan ze effectief verwarming genoten.

Zij wijzen er op dat er meerdere appartementen zijn die geen of bijna geen verwarming gebruikt zouden hebben (bijna geen uren op de teller geregistreerd) en dat dit hoogstens ongewoon is.

De raad neemt kennis van het probleem en zal dit onderzoeken.

5. Openstaande rekeningen winkeleigenaar

De winkeleigenaar weigerde het in A3 aangerekende aandeel van het door ABG beton uitgevoerde gevelonderzoek te betalen. Hij hield daarvoor 267,80 Euro in en blijft bij zijn standpunt.

De syndicus verduidelijkt het standpunt van de winkeleigenaar.

De vergadering is van oordeel - oa gezien alle andere eigenaars (ook de eigenaar van het restaurant) hun deel betaald hebben - dat de winkeleigenaar hierop geen uitzondering kan krijgen en beslist dan ook dat de winkeleigenaar zijn deel dient te betalen zoals iedereen.

6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar (tot 2019)

7. Eenheidsprijzen warm water en verwarming

De vergadering beslist om de prijzen warm water te behouden op 20,80 Euro/m³, de verwarming op 0,65 Euro/h evenals het forfaitair bepaald verlies op 30% van de gasfactuur.

8. Lift

De vergadering neemt een principebeslissing : ze opteert voor plaatsing van een compleet nieuwe lift. Het technisch comité (TC) krijgt volmacht om een voorstel daartoe uit te werken zodat dit op de volgende vergadering kan worden voorgelegd.

Noot ! De lift werd in 2004 al aangepast aan de toenmalige wetgeving waardoor er momenteel geen hoogdringendheid bestaat.

9. Renovatie gebouw

In voorbereiding op deze vergadering hebben de raad, het technisch comité (TC) en de architect overleg gepleegd. Er worden 3 nota's afgegeven die als bijlage aan dit verslag zullen worden gehecht :

- 1) NOTA van het technisch comité
- 2) NOTA laPlage : "Schade gevolg van waterinsijpelingen "
- 3) NOTA laPlage : "Werken op kosten van de aannemer "

Deze nota's worden uitvoerig toegelicht.

De architect geeft ook voorlezing van het proces verbaal van de vergadering van 7/11/2016.

Ook wordt voorlezing gegeven van de email verzonden op 10/11/16 door christiaan.dekeyzer@telenet.be namens de VME aan de architect en het TC.

Voornamelijk valt uit het dossier op te merken dat :

- nog 15 % van de bestelling moet uitgevoerd en betaald worden .
- reeds maanden vertraging is opgelopen op de contractuele termijn en de maximale boete (5% van het aannemingsbedrag) bereikt is.
- Volgens NOTA 1) moet nog ongeveer 54.000 € door de aannemer gefactureerd worden, te verminderen met de provisie voor schadegevallen en werken door derden uitgevoerd op kosten van de aannemer.
- Dit alles resulteert in de vaststelling dat het aanvankelijk vooropgesteld budget nog niet is overschreden en dat (vermoedelijk) geen opleg aan de eigenaars zal moeten worden opgevraagd.
- Er zeer belangrijke gebreken in de uitvoering vastgesteld werden ; hoofdzakelijk aan de daken , kelder en verfwerken van de onderzijden van de betonnen terrassen, ...enz. (zie de talrijke werfverslagen).
- er veel schade werd veroorzaakt aan de privaatieve eigendommen (waterinfiltratie, beschadigingen allerlei enz...)

DAAROM WÓRDT UNANIEM BESLIST :

- 1) De voorlopige oplevering wordt geweigerd
- 2) De maximale (contractuele) boete wordt ingehouden van de tegoeden van de aannemer.
- 3) Een provisie aan te leggen voor alle geleden schade door de eigenaars.

Deze provisie wordt voorlopig afgetrokken van de tegoeden van de aannemer totdat deze zaak geregeld is met zijn verzekeringsmaatschappij.

- 4) De aannemer in gebreke te stellen (door de architect) en een laatste kans te geven om de werken af te werken tztz :
 - tegen eind november 2016 de gevraagde attesten en technische fiches te bezorgen.
 - tegen 15 dec 2016 alle vermelde gebreken weg te werken en de resterende werken uit te voeren .

Indien voormelde niet is uitgevoerd tegen de gestelde data wordt de contractuele waarborg (2,5 % van de waarde van de werken of 11.890 € bij de voorlopige oplevering) opgevraagd volgens de voorwaarden vermeld in art 8 van de aannemingsovereenkomst van 10/07/2015.

- 5) Gezien de houding van de aannemer tot heden is het goed mogelijk dat de zaak voor de rechtbank zal beslecht worden. De VME wacht af en het TC krijgt volmacht om desnoods een advocaat aan te stellen.

- 6) Alle eigenaars en burens (Res Manhattan en St James) die schade hebben tengevolge van de werken moeten uiterlijk einde november 2016 een becijferde schadeaanpak (met offertes..) opmaken zodat de nota La Plage (punt 2) kan vervolledigd worden en het dossier kan ingediend worden bij de verzekeringsmaatschappij van de aannemer. Ook de gebreken in de uitvoering van terrassen, schilderwerken enz.. moeten gemeld worden.

- 7) De NOTA 3) laPlage vermeldt werken (waterafvoer, ...) die dringend uitgevoerd moesten worden. De syndicus heeft dit op last van het TC bij derden besteld, na behoorlijke ingebrekestelling van de aannemer, gezien zijn pertinente

weigering om de nodige maatregelen te nemen. Deze werken zullen eveneens ten laste van de aannemer gelegd worden. De lijst wordt verder aangevuld door de syndicus en het TC.

8) De terraswerken op het eerste verdiep achteraan worden uit de aanneming van BODIMA gelicht omwille van het volledig gebrek aan samenwerking vanwege de aannemer. Het TC en de architect werken verder voorstellen uit.

9) De vergadering beslist om tot nader order geen enkele faktuur nog te betalen. De laatst ontvangen vorderingsstaat zal door de architect en TC nagezien worden en zo nodig geprotesteerd. Mocht de aannemer toch faktureren dan wordt de faktuur eveneens geprotesteerd. Vorderingsstaat 11 voor een bedrag van +- 65.000 € is kort voor de vergadering ontvangen.

10) Aan de architect wordt gevraagd om een raming te maken van de resterende werken die nog moeten uitgevoerd worden om die desnoods door derden te laten uitvoeren bij verder ingebrekeblijven van de aannemer. Het TC zal hieraan zijn medewerking verlenen. Het betreft in hoofdzaak de daken, de kelder, de schilderwerken, enz.

10. Kleur rolluiken appartementen 0201, 0703 en 0802.

De rolluiken zullen worden vervangen.

11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

* Nav de verkoop van een eigendom blijkt de aarding niet te voldoen. Geert Grosssen zal worden gevraagd ze na te zien en zo nodig te verbeteren.

* Er zijn problemen met de parlofoon op de volgende appartementen : 0201, 0202, 0903 en 1001. Het is mogelijk dat deze zijn veroorzaakt door verbouwingswerken op flat 0902. Te onderzoeken.

* De verwarming valt zeer regelmatig uit. De oorzaak is op te sporen.

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 18/12/2016

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 12/03/2017

voor de syndicus, Frank Rouseré

Opgelet ! Verwarming enkel regelen met thermostaat ! Radiatorkranen STEEDS OPEN laten staan.

18/11/2016

Extrait du registre des assemblées de propriétaires**Association des Copropriétaires WEST-END, koning ridderdijk 29-30 à westende**donne rapport de
qui a eu lieu
à locationl'assemblée générale de propriétaires
samedi 12/11/2016 de 16h00 à 18h15
vergaderzaal DUMO, zeedijk 362 - Westende

Quorum	Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
	présent	750.00	18
	représenté par procuration	101.00	3
	absent	375.00	8
	total	1226.00	29

ordre du jour**1. Composition du bureau**

Président : Dhr Marc Deldaele
Comptage des voix : Dhr Pierre Bodson
Secrétaire : Dhr Frank Rouseré & Kris Van den broecke

2. Validité de l'assemblée

L'assemblée est constituée valablement.

3. Rapport de l'assemblée du 14/11/2015

Il n'ya pas de remarques sur le rapport.

4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Le décompte 6 (1/10/15-30/9/16) a été vérifié par Marc Deldaele.
L'assemblée n'a pas de remarques, elle approuve les compte et donne décharge au syndic.
Le commissaire aux comptes reste Marc Deldaele.

Les propriétaires de l'apt 0401 sont d'avis que beaucoup trop de chauffage leur a été porté en charge à cause d'un problème de thermostat/compteur.
Le conseil prend note du problème et l'examinera.

5. Comptes ouvert du propriétaire du magasin

L'assemblée décide que le propriétaire du magasin doit payer sa part comme les autres l'ont payé.

6. Prolongation du mandat du syndic

L'assemblée prolonge le mandat de 3 ans.

7. Prix d'unité de l'eau chaude et chauffage

L'assemblée décide de maintenir le prix d'eau chaude à 20,80 Euro, le chauffage à 0,65 Euro/h et la partie perte forfaitaire à 30% de la facture de gaz.

8. Ascenseur

L'assemblée prend une décision de principe : elle préfère une toute nouvelle ascenseur.

Le comité technique (CT) reçoit la procuration de préparer un dossier complet pour la prochaine assemblée.

Note ! L'ascenseur a déjà été adapté à la législation en 2004 de sorte qu'il n'y a pas urgence.

9. Rénovation bâtiment

Pour préparer l'assemblée, le conseil, le comité technique (CT) et l'architecte de sont réunis. L'assemblée reçoit trois notes qui seront attaché à ce rapport.

1. une note du TC

2. une note de laPLage : "dégat suite à des infiltrations des eaux

3. une note de laPlage : "travaux à exécuter par des tiers mais à charge de l'entrepreneur"

Ces notes sont éclaircies.

L'architecte lit également le procès verbal de l'assemblée du 7/11/2016.

Le mail envoyé par Christian Dekeyzer le 10/11/16, au nom des propriétaires et le CT est éclairci.

Il est à remarquer :

- 15% de la commande est encore à exécuter et à payer.

- Le travail a plusieurs mois de retard de sorte que l'ammande maximale (5% du montant total) est atteinte.

- Selon la note 1 il y a environ 54.000 Euro à facturer par l'entrepreneur, à diminuer avec la provision pour les dégâts causés, tout comme les travaux à faire par des tiers à charge de l'entrepreneur.

- Le tout mène à la conclusion que le budget total n'est pas encore atteint. Qu'il y aura probablement pas de supplément à demander aux propriétaires.

- que pas mal de défauts ont été constaté au travail fait : principalement à la toiture, les caves, les peintures des balcons, etc. Témoin les nombreux rapports de chantier.

- Il y a beaucoup de dégât aux propriétés privatifs (infiltrations, ...)

IL EST ALORS DECIDE A L'UNANIMITE :

1. la réception provisoire est refusée.

2. L'ammande maximale est à appliquer et à retenir sur les factures de l'entrepreneur.

3. Une provision est prévoir pour dédommager les dégâts.

4. L'entrepreneur est à mettre en demeure. Toutefois il lui est accordé le temps de finir le travail :

- livrer toutes les attestations pour le fin du mois de novembre

- finir le travail pour 15/12/2016.

S'il ne satisfait pas, la caution contractuelle (2,5% de montant total, soit 11.890 Euro) sera demandé, conforme l'art 8 de contrat du 10/7/2015.

5. Vue la relation avec Bodima, il est probable que l'affaire sera conclue devant le tribunal. L'assemblée donne procuration au CT de désigner un avocat.

6. Tous les propriétaires et les voisins ayant eu du dégât doivent au plus tard fin novembre déposer une note chiffré de leurs dégâts auprès du syndic de sorte que un dossier peut être envoyé à l'assureur de Bodima.

7. La note 3 mentionne des travaux à exécuter d'urgence. Ces travaux sont commandés aux tiers, après avoir mis en demeure Bodima. Le cout sera mis à charge de Bodima.

8. Bodima sera dispensé des travaux à la toiture arrière du rez-de-chaussée.

9. L'assemblée ne payera plus aucune facture. Une facture de +- 65.000 Euro est attendu. En cas de réception elle sera protestée.

10. Il sera demandé à l'architecte de préparer une liste de travaux encore à faire. Si nécessaire, ces travaux seront fait par des tiers.

10. Couleur des volets des appartements 0201, 0703 et 0802

Les volets seront changés.

11. Divers - propositions des propriétaires / locataires

- * Suite à la vente d'un appartement, il paraît que la terre serait insuffisante. Geert Grossen sera demandé d'examiner.
- * Il y a des problèmes avec le parlophonie dans les propriétés 0201, 0202, 0903 et 1001. Il paraît que des travaux dans l'apt 0902 sont la cause.
- * Le chauffage tombe très souvent en panne : à résoudre.

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 18/12/2016 au plus tard.

Quiconque se sent lésé par une décision peut, conformément à la loi, porter plainte auprès du juge de paix. Toutes les décisions deviennent définitives le 12/03/2017 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Frank Rouseré

Opgelet ! Verwarming enkel regelen met thermostaat ! Radiatorkranen STEEDS OPEN laten staan.

