

06/11/2017

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

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

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 04/11/2017 van 16h00 tot 18h30
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	751.00	19
	waren vertegenwoordigd	145.00	3
	waren afwezig	330.00	7
	totaal	1226.00	29

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Freddy Baillievier
Stemopnemer : Dhr Marc Deldaele
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 12/11/2016

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 7 werd nagezien door Dhr Marc Deldaele. Hij meldt geen opmerkingen te hebben op de rekeningen, noch de afrekening.

Dhr Christian Dekeyzer deelt mee niet in te stemmen met de vergoeding die de syndicus aanrekende voor zijn buitencontractuele prestaties in verband met de gevelwerken. Het gaat om 1.000 Euro uit A7, 2.769 Euro uit A6 en 1.245 Euro uit A5. Hij meent dat de syndicus de factuur eerst ter goedkeuring had moeten voorleggen aan het comité. Hij eist terugbetaling.

De syndicus verduidelijkt dat zijn prestaties inzake de renovatie niet in het standaard pakket zitten vervat, dat hij op de vergadering van 2014 deze vergoeding geangendeerd had, maar dat ze nooit is behandeld. Het is gebruikelijk om extra prestaties aan te rekenen. De syndicus deelt mee de gefactureerde sommen NIET terug te betalen. Voor A7 wordt hieronder(*) detaillering gegeven. Voor A6 en A5 is geen verduidelijking nodig ; Die afrekeningen werden in eerdere vergaderingen al goedgekeurd.

Mevrouw Ruth Vancauwenberge (app 803) meldt dat er tijdens de verbouwingswerken in haar appartement (mei 2017 tot begin okt 2017) , wanneer de chauffage was uitgeschakeld , toch verbruik werd aangerekend . Dit wordt door de syndicus nagezien.

De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed, met uitzondering van de factuur van de buitencontractuele vergoeding aan de syndicus (*).

Rekeningcommissaris blijft Marc Deldaele.

(*) factuur : 20 uren aan 50 Euro/h = 1.000 Euro
6/10/16 : 3 uur werfvergadering
13/10/16 : 2 uur werfvergadering

17/11/16 : 2 uur werfvergadering
9/2/17 : 2 uur werfvergadering
20/2/17 : 2 uur werfvergadering
28/3/17 : 2,25 uur dringende bijeenkomst TC
27/4/17 : 2 uur overleg met De Baes
30/5/17 : 2 uur werfvergadering
27/7/17 : 2 uur rondgang
31/8/17 : 2 uur werfvergadering
31/10/17 : 2 uur voorbereiding verzoeningscommissie

5. Bepaling van de eenheidsprijzen warm water en verwarming

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

Vergadering beslist de prijs voor warm water op 20,00 Euro/m³ te zetten, de verwarming op 0,60 Euro/h en het forfaitair bepaald verlies te houden op 30%.

6. Waterverzachter, vernieuwing

"My Aqua" uit Oostende is aangezocht een nieuwe verzachter te plaatsen op het circuit koud en warm water.
10 garantie op alle onderdelen
Prijs : 3.030 Euro.
Onderhoud : 75 Euro per jaar.
De vergadering belist de koop te betalen vanuit het reservefonds.

7. Lift, vernieuwing

Er zijn twee mogelijke opties : een nieuwe lift plaatsen (+- 70.000 Euro) of de bestaande lift verregaand renoveren (+- 20.000 Euro).
Teneinde tussen beide de beste keuze te maken wordt een technisch comité samengesteld bestaande uit Roseline Bodson (0703), Marc Deldaele (0601), Freddy Baillievier (0802) en Martine Struman (0701).
De misie luidt : de problemen met de bestaande lift analyseren en de beste oplossing voorstellen op de volgende vergadering.

8. Verbouwing van appartementen, aandachtspunten

Enkele eenvoudige tips om problemen met verbouwingen te vermijden :

- * Licht de syndicus op voorhand in van uw verbouwingswerken, zeg wat u allemaal zal doen, wanneer u de werken plant te starten en wanneer u meent ze af te werken.
- * Hang een nota in die zin in de lift of aan de muur nabij de inkomdeur en zet er een telefoonnummer op waarop u te bereiken bent zo er een probleem opduikt of iemand hinder ondervindt.
- * Voer geen werken uit die lawaai veroorzaken tijdens schoolvakanties en weekends. Begin er niet aan vòòr 8h00 en stop om 18h00.
- * Begin de werken met het afdichten van alle verluchtingsopeningen en schachten. Via die weg verspreidt stof zich immers naar boven en ondergelegen eigendommen.
- * Open in geen geval technische kokers. Menige keren beschadigt een vallende steen toevoer- en afvoerleidingen met waterschade tot gevolg.

9. Dichting en terrassen boven de dakuitbouw van het gelijkvloers

Hoewel renovatie van dit dakdeel opgenomen was in het renovatiepakket werd het door de problemen bij de uitvoering van de werken er uit weggehaald.

Het TC zal, in overleg met de eigenaars van de eerste verdieping, hiervoor een oplossing uitwerken.

10. Gevelvernieuwing, procedure opgestart door Joris de Baes, architect

Christian Dekeyzer geeft een nota af (hier in bijlage toegevoegd) en licht ze toe.

11. Gevelvernieuwing, stand van zaken op heden

1) Christiaan Dekeyzer geeft een nota af (die in bijlage wordt gehecht) en licht ze toe .De Algemene Vergadering verklaart zich unaniem akkoord met de reeds gevolgde en verder te volgen strategie zoals uiteengezet op het einde van de nota onder de rubriek : " Verdediging en strategie van de V.M.E. via Arbitrage en/of rechtbank ". Mochten er in de toekomst redenen zijn om van strategie te veranderen wordt een Speciale Algemene Vergadering bijeengeroepen.

2) Christiaan Dekeyzer geeft een nota (57 blzn. fotos en teksten) af met als titel "VERZOENINGSCOMMISSIE BOUW " van 11 okt 2017 die wordt toegelicht .Deze nota werd opgemaakt voor afgifte aan de Verzoeningscommissie en zal overgemaakt worden aan de aangestelde deskundige .
Enkel de voorpagina wordt aan het verslag gehecht.

12. Onkostenvergoeding & verplaatsing van de leden van het TC en de raad bij het renovatieproject

De vergadering stemt in met een kilometervergoeding van 0,25 Euro per km voor de leden van het TC over de ganse duur van het renovatieproject.

13. Vertegenwoordiging van de VME

Voor alle aangelegenheden specifiek aan het renovatiedossier stemt de vergadering met unanimitieit in met een bevoegdheidsoverdracht van de syndicus naar een college van 3 eigenaars : Christian Dekeyzer, Freddy Baillievier en Marc Deldaele et dit tot de eigenaarsvergadering van volgend jaar.

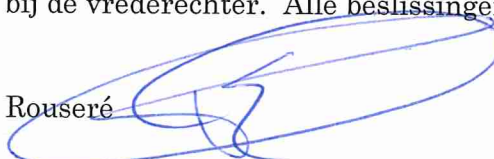
14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * Parlofonie : Analyse van de problemen met de parlofonie wijzen in de richting van slijtage in het bellenbord. Een herstelloffer is op te vragen, de raad beslist.
- * Roseline Bodson treedt toe tot de raad van mede-eigendom. Ze komt in de plaats van wijlen haar vader Pierre Bodson.
- * De sturing van het ontrotingsluik is geplaatst rechts van de trap op het gelijkvloers. Het is hoger te plaatsen én te beschermen tegen onbevoegden.
- * Een eigenaar die verbouwd heeft zonder dit vooraf mee te delen in opbouw op het gelijkvloers een nieuwe elektrische voedingskabel gelegd. De eigenaar zal worden aangeschreven.

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimitieit genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 06/12/2017

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 04/03/2018

voor de syndicus, Frank Rouseré 

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

06/11/2017

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 location

l'assemblée générale de propriétaires
samedi 04/11/2017 de 16h00 à 18h30
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

Quorum	Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
	présent	751.00	19
	représenté par procuration	145.00	3
	absent	330.00	7
	total	1226.00	29

ordre du jour

1. Composition du bureau

Président : Dhr Freddy Baillievier
Comptage des voix : Dhr Marc Deldaele
Secrétaire : Dhr Frank Rouseré

2. Validité de l'assemblée

L'assemblée répond à la double majorité. Elle peut valablement délibérer et décider.

3. Rapport de l'assemblée du 12/11/2016

Il n'ya pas de remarques sur le rapport.

4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Décompte 7 a été vérifié par M. Marc Deldaele. Il informe ne pas avoir des remarques sur les comptes, ni le décompte.

M. Christian Dekeyzer n'est pas d'accord avec la rémunération du syndic pour ces prestations extracontractuelles au niveau de la rénovation. Il s'agit de 1.000 Euro du A7, 2.769 Euro du A6 et 1.245 Euro du A5. Il est d'avis que le syndic doit d'abord présenter la facture pour approbation au comité. Il exige remboursement.

Le syndic précise que ces prestations dans le dossier de rénovation ne sont pas compris dans le paquet normal, qu'il a mis ce point sur l'ordre du jour de l'assemblée de 2014 et que ce point n'a jamais été traité. Il n'est pas plus que normal que ces prestations sont facturées en supplément. Le syndic informe ne pas rembourser les montants facturés. Pour A7, détail est donné ci-dessous(*). Pour A6 et A5 il n'y a rien à préciser. Ces décomptes ont été approuvé dans les assemblées précédentes.

Mme Ruth Vancauwenberge (app 803) a fait des travaux de transformation dans son appartement durant la période mai 2017 au début oct 2017. Pendant ces travaux, le chauffage était éteint. Toutefois une consommation a été pris à charge. Le syndic vérifiera.

L'assemblée n'a pas de remarques, elle approuve les comptes et donne décharge au syndic, à l'exception de la facture des prestaion extra contractuelles du syndic(*).

Le commissaire au comptes reste Marc Deldaele.

(*) factuur : 20 uren aan 50 Euro/h = 1.000 Euro

6/10/16 : 3 uur werfvergadering
13/10/16 : 2 uur werfvergadering
17/11/16 : 2 uur werfvergadering
9/2/17 : 2 uur werfvergadering
20/2/17 : 2 uur werfvergadering

28/3/17 : 2,25 uur dringende bijeenkomst TC
27/4/17 : 2 uur overleg met De Baes
30/5/17 : 2 uur werfvergadering
27/7/17 : 2 uur rondgang
31/8/17 : 2 uur werfvergadering
31/10/17 : 2 uur voorbereiding verzoeningscommissie

5. Détermination du prix d'eau chaude et du chauffage

Attention ! Regler le chauffage UNIQUEMENT avec le thermostat. Laisser les vannes des radiateurs TOUJOURS ouvertes.

L'assemblée détermine le prix de l'eau chaude à 20,00 Euro par m³, le chauffage à 0,60 Euro/h et garde la perte forfaitaire à 30%.

6. Adoucisseur d'eau renouvellement

"My Aqua" de Oostende est demandé d'installer un nouvel adoucisseur sur le circuit d'eau froide et eau chaude.
10 ans de garanti sur toutes les pièces.
Coût : 3.030 Euro
Entretien : 75 Euro par an.
L'assemblée décide de payer l'installation avec le fonds de réserve.

7. Ascenseur, renouvellement

Il y a deux options : un nouvel ascenseur (+- 70.000 Euro) or rénover profondément l'ascenseur actuel (+- 20.000 Euro). Afin de pouvoir faire le choix, un comité technique est formé par Roseline Bodson (0703), Marc Deldaele (0601), Freddy Baillievier (0802) et Martine Struman (0701).
Leur mission : analyser les problèmes de l'ascenseur et présenter la meilleure solution à la prochaine assemblée.

8. Renouvellement des appartements, points d'attention

Quelques conseils afin d'éviter des problèmes lors des travaux de rénovation :

- * informez le syndic des plans de rénovation, du contenu et de la durée des travaux
- * Informez les autres habitants via une note au rez de chaussée y mettant votre numéro de téléphone.
- * Ne faites pas de travaux pendant les vacances scolaire et les week-ends. Ne commencez pas avant 8h00 et terminez à 18h00.
- * Commencez les travaux en fermant bien tous les ouvertures d'aération.
- * N'ouvrez en aucun cas un aéra contenant des conduites.

9. Etanchéité et terrasses au dessus la partie arrière du rez-de-chaussée

Magré que la rénovation de cette partie était incorporée dans le projet de rénovation, elle a été enlevé. Le CT cherchera, en coopération avec les propriétaires du première étage, la meilleure solution.

10. Renouvellement de la façade, procedure entamé par Joris de Baes, architecte

Christian Dekeyzer dépose une note et y ajoute de l'explication. La note est attachée à ce rapport.

11. Renouvellement de la façade, un état des choses à ce jour

1) Christiaan Dekeyzer prévoit une note (attachée en annexe) et l'explique. L'assemblée approuve en unanimité la stratégie du passé et la stratégie à suivre, comme stipulé à la fin de la note sous la rubrique "Verdediging en strategie van de V.M.E. via Arbitrage en/of rechtbank". En cas ou il y aurait des raisons pour changer de stratégie, une assemblée extraordinaire sera réunie.

2) Christiaan Dekeyzer donne une note (57 pages de photos et texte) ayant comme titre "VERZOENINGSCOMMISSIE BOUW " et daté de 11 oct 2017. Il explique la note. La note est préparée pour la commission d'arbitrage et sera donnée à l'expert désigné. Seulement la première page est attachée à ce rapport.

12. Remboursement de frais & de transport des membres du CT et le conseil pour le projet de rénovation

L'assemblée accorde à membres du comité technique un dédommagement de 0,25 Euro par km et ce pour la durée totale du projet de rénovation.

13. Représentation de l'ACP

Pour tous les affaires liées spécifiquement au dossier de rénovation, l'assemblée est d'accord avec unanimité de passer le pouvoir du syndic à un collège de trois propriétaires : Christian Dekeyzer, Freddy Baillievier en Marc Deldaele et ce jusqu'à l'assemblée de l'année prochaine.

14. Divers - propositions des propriétaires / locataires

- * Parlephonie : Analyse des problèmes pointe vers de l'usure dans le tableau des sonnettes. Une offre de réparation est à demander, le conseil décide.
- * Roseline Bodson remplace son père Pierre Bodson (décédé) dans le comité de copropriété.
- * Le tableau de commande de la coupole est placé à droite de l'escalier au rez-de-chaussée. Il est à monter et à protéger contre les incompetents.
- * Un propriétaire qui a récemment fait des travaux de rénovation, a placé un nouveau cable d'alimentation électrique, sans en informer d'avance, dans les parties communes du rez-de-chaussée. Il sera demandé de se justifier.

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 06/12/2017 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 04/03/2018 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Frank Rouseré

Attention ! Regler le chauffage UNIQUEMENT avec le thermostat. Laisser les vannes des radiateurs TOUJOURS ouvertes.

NOTA

ALGEMENE EIGENAARSVERGADERING
za 04 nov 2017 om 16 u
VERENIGING van MEDEEIGENAARS (V.M.E.)
RESIDENTIE WEST END

DAGORDE punt 10 : Gevelvernieuwing , procedure opgestart door
Joris De Baes , architect .

26 sept 2017

Dagvaarding van de V.M.E. door de architect De Baes om te verschijnen voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge op 9 oktober 2017.
De architect vraagt betaling van 14.634 € (incl BTW) voor meerwerk .

9 okt 2017

Op de zitting van 9 okt 2017 bekomt de V.M.E. uitstel tot de zitting van 6 nov 2017 om de aannemer BODIMA te dagvaarden in " gedwongen tussenkomst en vrijwaring "
De schuld voor de supplementaire prestaties van de architect ligt immers uitsluitend bij de aannemer BODIMA .
Op 26 okt 2017 deelt BODIMA mee vrijwillig tussen te komen zodat door de V.M.E. niet moet overgegaan worden tot dagvaarding .BODIMA wil ook zijn onderaannemer ALBITUM voor de dakwerken in de procedure betrekken.

20 nov . 2017

De voorziene zitting van de rechtbank op 6 nov 2017 zal wellicht uitgesteld worden tot 20 nov 2017 .

In deze procedure vordert de V.M.E. van de aannemer :

- 1) Betaling van de eventuele bijkomende vergoeding aan de architect aangezien deze vergoeding enkel en alleen veroorzaakt is door foutief toedoen van de aannemer (laattijdigheid en gebrekkige uitvoering van de werken)
- 2) Een provisionele vordering ten belope van 1€ , waarbij aan de rechtbank gevraagd wordt om dit gedeelte van onze vordering voorlopig aan te houden .

NOTA

Ondertussen is het geschil V.M.E. -BODIMA op 11 okt 2017 voorgelegd aan de VERZOENINGSCOMMISSIE BOUW , die werd opgericht door :

- 1) Confederatie Bouw
- 2) Bouwunie
- 3) Testaankoop
- 4) Koninklijke Federatie der Architectenverenigingen.

De verzoeningscommissie stelt een deskundige - verzoener aan , die met zijn technische kennis eerst verzoening nastreeft .

..." de deskundige maakt een gemotiveerd voorverslag op waarin de gebreken en hun oorzaken worden beschreven en ook de wijze waarop de herstelling dient te geschieden . (+raming van de kostprijs en de duur der werken "...) (zie reglement)

Ingeval van niet- verzoening stelt de deskundige een gemotiveerd "technisch verslag " op dat bindend is . Eenmaal het geschil voor de Commissie is ingeleid , zijn de rechten van alle bouwparticipanten om het geschil voor de gewone rechtbank te brengen " opgeschort " totdat de verzoeningsprocedure beëindigd is .

De installatievergadering van de deskundige - verz. (ir architect Bruynbroeck uit St Michiels Brugge) is voorzien in de week van 20-23 november 2017 .

In de " Eenvoudige Procedure " wordt het eindverslag verwacht binnen de 60 dagen na de installatievergadering (tot+- eind jan 2018) .

Als het een "Complexe Expertise " wordt , worden voormelde 60 dagen verlengd tot 150 dagen (tot+- eind april 2018) .

DAGORDE punt 11 : Gevelvernieuwing , stand van zaken op heden :

- 1) Op de Algemene Eigenaarsvergadering van 12 nov 2016 is met unanimititeit van stemmen en in aanwezigheid van de architect beslist om NIET over te gaan tot de Voorlopige Oplevering .
Wat houdt een Voorlopige Oplevering in ?
 - 1) De opdrachtgever wordt eigenaar van het opgeleverde goed .
 - 2) De 10-jarige aansprakelijkheidsperiode start.
 - 3) De waarborg (5 % van het aannemingsbedrag) moet voor de helft vrijgegeven worden .
 - 4) De opdrachtgever moet de werken betalen m. u. v. kleine sommen voor de restende afwerking tijdens de waarborgperiode .
- 2) Werfvergadering nr 39 van 20 feb 2017 is de laatste werfvergadering waar de architect aanwezig was .
Sedert de Algemene vergadering van vorig jaar op 12 nov 2016 is er door de aannemer niets uitgevoerd . De gebreken in de renovatiewerken en de gevolgschade worden nogmaals aan de aannemer in herinnering gebracht en genoteerd.
- 3) De aannemer vraagt de voorlopige oplevering aan en factureert het saldo van de werken .
Alles wordt door de V.M.E. juridisch correct geprotesteerd .
- 4) Werfvergadering nr 40 van 30mei 2017
fotos

5) Werfvergadering nr 41 van 31 aug 2017

fotos

6) Toestand op 5 okt 2017

fotos

STAND in de WERKZAAMHEDEN

TOTAAL van de UITGEVOERDE WERKEN

520,728.37 €

BTW 31,243.70 €

Totaal 551,972.07 €

(tegenover 567.028 € vermeld in de vorige Alg. Vergadering)

EINDSTAAT (= Vorderingsst. Nr 11 nog te betalen aan de aannemer)

63,211.55 €

BTW 3,792.69 €

Totaal 67,004.24 €

V.M.E. heeft nog recht op :

contract. boete 5 % : 27,598.00 €

schadevergoeding brief 12/12/2016

35,560.30 €

Totaal 63,158.30 €

NOTA De kostprijs voor 3 nieuwe bovendaken wordt geraamd op
70.000 à 80.000 €

Verdediging en strategie van de V.M.E. via Arbitrage en/ of rechtbank

1) Complete afwerking eisen van de renovatie :

- dak : complete vernieuwing

- leuningen : oorzaak corrosie opsporen en

gepaste herstellingen

- brandveiligheid kelder in orde brengen

- schilderwerken : oorzaak afschilferen ?

- ...

2) Schadevergoeding vorderen in de rechtbank via

" 1 € provisioneel "

De totale schade bedraagt reeds 35.560.30 € tot 12/12/2016

De verdere "voortschrijdende "schade wordt opgemaakt en

wordt eveneens gevorderd van de aannemer .

Technisch comité Residentie West End

04/11/2017

VERZOENINGSCOMMISSIE BOUW

Betreft : Geschil tussen BODIMA N.V. en VME West - End
en De Baes Architectuur .
Dossier nr : 2017108

Eerste zitting woensdag 11/10/2017 11u30
in de kantoren van de Verzoeningscommissie
Bouw.

De VME wordt vertegenwoordigd door :

dhr Baillievier Freddy : voorzitter van de Raad van Medeigendom
dhr Dekeyzer Christiaan : voorzitter van het Technisch Comité
van de VME.

De VME geeft toelichting bij de volgende stukken die neergelegd worden :

- 1) Algemene overzichtsschets
- 2) Aangetekend schrijven van 14 dec. 2016 vanwege de VME
gericht aan BODIMA NV met een overzicht van de schade
tot 12/12/2016 . (schade 35.560,30 € cfr offertes)
5 fotos met de oorzaak van de schade
- 3) Werfverslag nr. 40 van 30 mei 2017
met in bijlage 25 fotos van de toestand en herstellingswerken
uitgevoerd in de week van 8 mei 2017 .
- 4) Werfverslag nr. 41 van 31 aug. 2017
met in bijlage 6 fotos van de toestand op 27 juli 2017
- 5) Fotos van de toestand op 5 oktober 2017
hoofddak + schade 9e en 8e verdiep (fotos 1 t/m 9)
leuning (foto10)
brandveiligheid (fotos 11 t/m 14)
Westende 11 oktober 2017

Voor de Vereniging van Medeigenaars
RESIDENTIE WEST END
Koning Ridderdijk 30
8434 WESTENDE
adres : Residentie West End
p/a syndicus IMASBO b.v.b.a.
Distellaan 34
8434 Westende