

09/12/2023

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 09/12/2023 van 10h00 tot 14h00
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	4154,00	42
	waren vertegenwoordigd	1334,00	16
	waren afwezig	4512,00	56
	totaal	10000,00	114

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Mvr Nadine Mertens
Stemopnemer : 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.

Noot : Het is met een zeer nipte geldigheid dat de vergadering doorgaat. Op de volgende vergadering is te agenderen hoe dit in de toekomst vermeden kan worden.

3. Verslag van de vergadering van 10/12/2022

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 11 en 12 (8/22-7/23) werden nagezien door Fons Coppens en Didier Van Delft.

Zij maken één grote bedenking : Er zijn te veel eigenaars die hun rekening niet of te laat betalen !

Op vraag van een mede-eigenaar probeert een aanwezige wanbetaler (afhaalrestaurant - Ludo Meurs) uit te leggen dat hij niet betaalt omdat volgens hem deze schulden hem werden kwijtgescholden in de rechtbank.

Frank weerlegt dit kosten zijn van de afrekeningen die hij daadwerkelijke niet betaald heeft.

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

Rekeningcommissaris blijft het college van commissarissen Fons Coppens (0912) en Didier Van Delft (0410).

Didier Van Delft zal een vergelijkende studie maken van al onze leveranciers.

5. Laattijdige betalingen door eigenaars, maatregelen

3 dossiers (shop 9, shop 10 en 0312) zijn inmiddels aan een advocaat overgemaakt voor invordering.

Om niet betaling te ontmoedigen beslist vergadering unaniem (enkel Afhaalrestaurant stemt tegen) om forfaitair 6% rente aan te rekenen op het bedrag van de vorige afrekening als die niet zou zijn betaald als een nieuwe afrekening wordt opgemaakt. Dit betekent dat een afrekening 6 maanden onbetaald is gebleven.

6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Veerle Van den Broecke (0202) en Nadine Mertens (0912) worden unaniem verlengd. Niemand meldt zich aan als opvolger van Walter Vanden Enden die zijn eigendom heeft verkocht. Zijn plaats blijft vacant. Het mandaat van de technische raadgevers Luc Pieters (0202) & Theo Dombrecht (0801) wordt eveneens verlengd. Zij krijgen versterking van Kristof Debal (0712). Voor juridische aangelegenheden kan de VME een beroep doen op Yves Stevens (0601).

7. Reglement van interne orde (RIO)

Eigenaars die verhuren worden verzocht hun huurders in te lichten over de inhoud van het RIO en hen dit bij voorkeur te laten ondertekenen. Echter wordt vastgesteld dat de bepalingen vaak niet nageleefd en soms zelfs met de voeten worden getreden.

Een vorm van sanctie-systeem zal in het RIO worden ingeschreven dat de syndicus, in overleg met de raad van mede-eigendom, machtigt 150 euro als privaatieve kost in de kostenafrekening op te nemen als administratieve maatregel tegen eigenaars/huurders die manifest gemaakte afspraken die als regel in het RIO zijn opgenomen met de voeten treden. Eén eigenaar (Bronchart) stemt tegen, al de rest voor.

8. Reservefonds, verhoging van de bijdrages

Op 31/7/2023 zat er 277.842,91 euro in het reservefonds. Het wordt gespijzgd door de opname van 50.000 euro in elke afrekening. De gelden staan geparkeerd op een afzonderlijke spaarrekening. De syndicus stelt voor die bijdrage te verhogen naar 75.000 euro, gezien de werken die in de toekomst worden voorzien (zie punt 15).

Na overleg wordt gestemd :

* Stemmen voor verhoging : 44 eigenaars met 3.983 aandelen (72,5%)

* Stemmen tegen verhoging : 14 eigenaars met 1.505 aandelen (27,5%) (Abrath, Afhaal resto, De Man, De Waele, Drieskens, Imbrechts, Jappens, Lcys, Marchal, Plaisier, Scheffers, Van Troostenberghe, Van Wemmel, Vogelaers)

Beslissing : De verhoging is aangenomen.

9. Plaatsing van camera's in het gebouw

Na overleg blijkt er geen draagvlak te zijn om camera's te plaatsen. Het voorstel wordt afgevoerd.

10. Liften

De syndicus zal bij DeLift aandringen op een spoedig in-regel-brengen van de liften met de keuringsverslagen, en zoals opgelijst na de audit van de liften door een onafhankelijk liftingenieur - zie punt 11 in de notulen van de AV van 29/03/2022

Noot : De liftdeur op de zevende verdieping kant Nieuwpoort blijft regelmatig open staan. Het wielje bovenaan springt ongewild omhoog.

11. Zijgevel van het gebouw in de Westenlaan, bedekt met cement leien

De zijgevel boven het gebouw Brise de Mer is bekleed met cementleien die asbesthoudend zijn. De leien zijn genageld op houten latten die wellicht op sommige plaatsen vermolmd zijn waardoor de kans bestaat dat leien afvallen.

De syndicus van dat gebouw deelde mee de daken te vernieuwen.

Een unieke opportuniteit om op dat moment de leien te verwijderen, de zijgevel te isoleren en van nieuwe leien te voorzien. Het bedrijf dat de daken zal vernieuwen maakte een offerte : 32.000 euro.

Na overleg beslist vergadering om die zijgevel te isoleren en van nieuwe leien te voorzien en de kosten daarvan met het reservefonds te financieren. Echter dient de syndicus extra offertes op te vragen. De vergadering geeft volmacht aan de raad en het technisch comité om de werken toe te wijzen.

12. Verwarming, vernieuwing van het meetsysteem

Verwijzend naar agendapunt 15 wordt dit voorstel niet in overweging genomen.

Nu een meetsysteem op de radiatoren monteren en dat dan binnen enkele jaren uit gebruik nemen is een nutteloze kost.

13. Een hardnekkig lek in een koker boven de fietsenverhuur...

... geraakt maar niet opgelost. Het probleem bestaat al 10 jaar.

De syndicus dient al het nodige te doen om dit opgelost te krijgen. De kosten zijn (grotendeels) ten laste van de brandverzekeraar.

Tegelijk roept de syndicus op om bij verbouwingen de opening naar de koker te vrijwaren en die NIET DICHT te maken. Dat dichtmaken maakt lekopzoeken in kokers onmogelijk.

14. Koud water tellers, collectieve vervanging

Alle koud water tellers vervangen is van het goed te veel. Het technisch comité zal uitzoeken welke tellers niet meer (goed) werken en enkel deze dienen vervangen te worden. De kosten zijn gemeenschappelijk.

15. Resultaten van de audit van het gebouw

Paul Hermans van architectenatelier Vyvey uit Nieuwpoort licht de door hen opgestelde gebouwaudit toe. De audit wordt gepubliceerd op de webpagina van het gebouw in de rubriek "studies en onderzoeken".

Enkele te onthouden krachtlijnen :

- * Er is ongebonden asbest in de isolatie van verwarmingsleidingen gevonden en die wordt het beste binnen korte termijn verwijderd.
- * De zijgevels zijn bekleed met leien die eveneens asbesthoudend zijn. De zijgevel is evenmin geïsoleerd.
- * De energieprestaties van de daken, vermeld op het gemeenschappelijke EPC, weerspiegelen niet de werkelijke toestand. De daken (+10 en +9) zijn geïsoleerd. De daken +1 (boven de galerij en de winkels 4 en 5) en +3 (0306 en 0307) zijn wellicht niet (voldoende) geïsoleerd.
- * De gevels vertonen her en der wat barstjes en roestsporen. Dit duidt op problemen (carbonatatie en/of chlorideinwerking van het beton).
- * De regenwaterafvoeren van de inpandige terrassen zijn periodiek te controleren.
- * Bij een eerdere renovatie werden de loopvlakken van balkons en terrassen met een vloeibaar systeem verdicht. De goede toestand is na te zien. Mogelijks zijn er hier en daar barstjes en scheurtjes.
- * De brandveiligheid van het gebouw kan verbeterd worden. Oa door branddeuren te plaatsen, koepels van een ontrotingsmechanisme te voorzien,...
- * Het verdeelnet van verwarming en warm water is vetust en weinig geïsoleerd. Bijkomend probleem is dat privatieve leidingen door andere privatieven lopen. Ook het stookstelsel, momenteel op mazout, kan geoptimaliseerd worden.

De architect legt een (summier) stappenplan voor :

1. verwijdering van asbest.
2. herstel van de liften
3. vernieuwing van de stijgleidingen warm water en verwarming
4. aanstelling van een fire safety engineer
5. plaatsing van brandwerende deuren
6. plaatsing van een branddetectie systeem
7. plaatsing van een (schuif)deur aan de galerij
8. uitvoering van een (destructief) onderzoek naar de betonnen geveldelen.

Na overleg beslist de vergadering unaniem om het stappenplan verder uit te werken om te komen tot uitvoerbare pakketjes waarover dan op de volgende vergadering beslissingen genomen kunnen worden.

16. Diverse items

* Bijplaatsen van fietsshaken : Wordt bekeken door Theo Dombrecht.

* Oprichting van een Whatsappgroep. Neen. Wel een Facebookgroep. Janne Dombrecht neemt de leiding (*)

(*) *Aansluiten ? Zoek naar "VME Trianon Westende" en klik op "lid worden".*

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 09/01/2024

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 09/04/2024

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.