

23/11/2023

**Vereniging van Mede Eigenaars TRIANON, koning ridderdijk 44 te westende**

nodigt u vriendelijk uit op  
die zal plaats hebben op  
op locatie

een algemene eigenaarsvergadering  
zaterdag 09/12/2023 om 10h00 (einde voorzien 12h00)  
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

**dagorde****1. Samenstelling bureau**

Aanstelling van de voorzitter en de stemopnemer. De syndicus is secretaris.

**2. Geldigheid van de vergadering**

Vergadering is geldig als meer dan de helft van de eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is én indien zij minstens de helft van de aandelen bezitten.

Indien niet de helft van het aantal eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is, dan beraadslaagt de vergadering toch geldig indien de aanwezigen en vertegenwoordigden samen meer dan 75% van de aandelen bezitten.

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

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.  
Uitvoering van de beslissingen.

**4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen**

Afrekeningen 11 en 12, over de periode 1/8/22-30/7/23.

Eventuele toelichting door de syndicus.

Controle van de rekeningen.

Goedkeuring en kwijting.

Aanstelling van een rekeningcommissaris voor het komende boekjaar.

Mochten er vragen of opmerkingen zijn over de rekeningen, gelieve deze enkele dagen voor de vergadering aan de syndicus over te maken zodat een correct antwoord kan worden gegeven op de vergadering zelf.

**5. Laattijdige betalingen door eigenaars, maatregelen**

Elke 6 maanden (per 31/1 en 31/7) wordt een afrekening van de kosten opgemaakt en aan alle eigenaars toegezonden. De rekeningcommissarissen volgen de rekeningen van nabij op doen een grondige controle tegen elke jaarvergadering. De vergadering keurt vervolgens de rekeningen goed, desnoods onder voorbehoud van één of enkele verbeteringen die dan in de volgende afrekening worden opgenomen. Behoudens 2 redenen (een mogelijke betwisting over een aanrekening van koud water, warm water of verwarming en .. eventueel privaat door gerekende kosten.

) is er in beginsel dus geen enkele reden om een afrekening niet te betalen.

Evenwel zijn er in het gebouw enkele hardnekkig slechte betalende. 2 dossier zijn recent doorverwezen naar een advocaat voor inning.

De syndicus zendt regelmatig herinneringen maar zal niet overgaan tot het zenden van aangetekende rappels, tenzij hij daarvoor de kosten mag aanrekenen.

De syndicus stelt voor om de facto bij een vertraging van 6 maanden (vorige afrekening niet betaald op het moment van een nieuwe afrekening) 6% rente op het open bedrag aan te rekenen.

Bespreking / beslissing.

## 6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat uit Veerle Van den Broecke (0202) en Nadine Mertens (0912), aangevuld met twee technische raadgevers : Luc Pieters (0202) & Theo Dombrecht (0801).

Walter Vanden Enden verkocht zijn eigendom en is dus geen lid meer.

Kandidaten kunnen zich kenbaar maken op de vergadering zelf.

## 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.

De invoering van een sanctiesysteem is wenselijk.

Besprekening / beslissing.

## 8. Reservefonds, verhoging van de bijdrages

Op 31/7/2023 zat er 278.000 euro in het reservefonds.

Het wordt gespijzigd door de opname van 50.000 euro in elke afrekening.

De gelden staan geparkeerd op een afzonderlijke spaarrekening.

Op de vergadering van 10/12/2022 werd een verhoging naar 75.000 euro verworpen (36% voor en 64% tegen) met vermelding dat dit item terug op de vergadering van 2023 zou worden besproken.

## 9. Plaatsing van camera's in het gebouw

Herneming punt 11 van vorig jaar.

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.

Camera's kunnen bijdragen aan een oplossing maar creëren wellicht nieuwe problemen :

\* Installatie en onderhoudskosten wegen wellicht niet op tegen opruimkosten

\* Het probleem zal zich verplaatsen naar andere delen van het gebouw

\* Hoe personen identificeren die in beeld verschijnen ?

## 10. Liften

De liften blijven voor problemen zorgen. Is het niet door pannes, dan is het door opmerkingen die volgen uit keuringsverslagen.

DeLift, het onderhoudsbedrijf, belooft vaak de problemen op te lossen maar blijkt de beloftes niet altijd te kunnen inlossen. Onderzoek van een onafhankelijk liftingenieur van december 2021 wees uit dat de liften mist de nodige kosten nog vele jaren in gebruik kunnen blijven.

Sedert 1/1/2020 kostten de liften in het linkerdeel 5.500 euro en in het rechterdeel 32.000 euro.

DeLift is gevraagd om deze liften meer nauwgezet op te volgen.

## 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 zijvel te isoleren en van nieuwe leien te voorzien.

Het bedrijf dat de daken zal vernieuwen maakte alvast een offerte : 32.000 euro.

Bespreking / beslissing / financiering.

## 12. Verwarming, vernieuwing van het meetsysteem

Al sedert dat het gebouw in gebruik is (55 jaar) gebeurt de meting van de verwarming met klokken. Die meten de tijd dat een thermostaat warmte vraagt.

Dat is een ruwe indicator van de gebruikte verwarming. Soms werkt het niet en soms vergallopeert het. Bij lage stookkosten kunnen onnauwkeurige metingen aanvaard worden, maar niet meer bij dure stookkosten.

Daarenboven is er Vlaamse regelgeving die een vrij nauwkeurige meting oplegt.

Het beste systeem is een meting van de warmte die door de waterleidingen naar appartementen en studio's stroomt op de leidingen zelf. Voldoende ruime en leidingen van goede kwaliteit zijn hiervoor nodig.

Een alternatief is meetsystemen die op elke radiator worden gelast of gekleefd. De moderne toestelletjes kunnen gegevens zenden waardoor continue monitoring mogelijk is. SPM-technologies maakte (alvast) een voorstel. Ook aan Caloribel is een voorstel gevraagd.

Bespreking / beslissing / financiering.

## 13. Een hardnekkig lek in een koker boven de fietsenverhuring...

... geraakt maar niet opgelost. Het probleem bestaat al vele jaren.

Een laatste onderzoek wees uit dat het probleem zich situeert ter hoogte van de vierde verdieping, achter de badkamer van 0403.

Door verbouwingen werden de kokers op de meeste verdiepingen afgedicht waardoor onderzoek naar de exacte locatie moeilijk is en herstel dus ook.

## 14. Koud water tellers, collectieve vervanging

De tellers voor koud water staan gegroepeerd in een kastje halfweg op elke trapoverloop.

Bij elke opname van de tellers wordt vastgesteld dat er meters niet of niet meer naar behoren werken.

Een correcte doorrekening van koud water is belangrijk, temeer omdat de waterprijs ook jaarlijks stijgt.

Een vervanging van alle tellers zal bijdragen aan een betere verrekening van zowel koud als warm water.

Bepreking/ beslissing / financiering.

## 15. Resultaten van de audit van het gebouw

Architectenatelier Vyvey werd belast met een audit van het gebouw.

Het verslag is gepubliceerd en zal door de architect zelf worden toegelicht.

Er zullen beslissingen genomen moeten worden over :

- \* verwijdering van asbest in de isolatie van de verwarmingsleidingen.
- \* maatregelen om de brandveiligheid te verhogen, oa branddeuren, branddetectie, rookmelders,...
- \* een sanering van het leidingennet warm water en verwarming
- \* andere ?

## 16. Diverse items

- \* Bijplaatsen van fietshaken.
- \* Oprichting van een Whatsappgroep
- \* Andere ?

Indien U de vergadering niet kan bijwonen, laat U dan vertegenwoordigen door een mede-eigenaar of een persoon van uw keuze. Een model van volmacht vindt U in bijlage.

Hoogachtend, voor de syndicus,

Frank Rouseré

Omdat de capaciteit van de vergaderingzaal voor de grootte van dit gebouw iets te beperkt is verzoeken wij de eigenaars om, bij voorkeur, één persoon af te vaardigen. Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op [www.laplage.be/syndic/trianon](http://www.laplage.be/syndic/trianon).