

07/03/2022

**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 26/03/2022 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 14/12/2019**

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

**4. Verslag van de bijzondere vergadering van 04/07/2020**

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

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

Afrekeningen 5 en 6 ( 01/08/2019 - 31/07/2020) en 7 en 8 (01/08/2020 - 31/07/2021)

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.

**6. Herbenoeming raad van mede-eigendom**

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat uit : Walter Van den Enden (0201), Veerle Van den Broecke (0202), Christophe desmet (0209) en Nadine Mertens (0912).

Er zijn daarnaast 2 technische raadgevers: Luc Pieters (0202) & Theo Dombrecht (0801)

**7. Verlenging mandaat syndicus**

Beslissing om het mandaat te verlengen.

Bepaling van de duurtijd van verlenging (max. 3 jaar).

Mandaat aan het bureau tot ondertekenen van het syndicuscontract.

## 8. Reglement van interne orde (RIO)

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

## 9. EPC attest gemene delen

Vanaf 2022 moet er voor elk appartementsgebouw een energieprestatiecertificaat (EPC) voor de gemeenschappelijke delen zijn. Dat EPC geeft aan hoe energiezuinig de gemeenschappelijke delen zijn. Er staan verder ook aanbevelingen in om de energieprestatie te verbeteren. De info uit het EPC voor gemeenschappelijke delen zal in de toekomst worden gebruikt bij de verkoop of verhuur van appartementen.

**Prijsraming: € 605 btw inclusief**

## 10. Dak(terras) problematiek

Er dienen nog enkele kleine aanpassingen te gebeuren (uitvoering op 10/12/2021):

- herstel van het dak van de 10de verdieping
- aanpassingen van de alu profielen van de tussenschotten
- bijvullen van de crepie onder de dorpels

De voornaamste meer- en minprijzen;

Bedrag bestelbon; 300.133,84 EUR (excl. btw en erelonen)

\* - 7.007,48 EUR Afbraak gevelmetselwerk (na afbraak van de gevelbeplating bleek het onmogelijk om de gevelsteen af te breken gezien dragende functie voor bovengelegen betonbalken)

\* + 21.562,34 EUR Betonherstellingen (na afbraak beplating bleek betonschade aanwezig, voor toepassing isolatie en buitenpleister (crepi) diende dit hersteld te worden)

\* + 2.835,07 EUR Raamdorpels (als gevolg van behoud gevelsteen is een dikkere gevelopbouw ontstaan (+10cm)

afgewerkt met isolatie, alle dorpels dienden hierdoor dieper uitgevoerd te worden dan voorzien met afbraak metselwerk

\* + 1.968,37 EUR Crepi (bijkomende aantal m2 crepi als gevolg van behoud gevelsteen, alle dagkanten +10 cm)

\* + 10.897 EUR verhoogstukken onder terrasbetegeling.

## 11. Problematiek liften en technische uitrusting van het gebouw

In de lift BA (4318), linker lift kant Nieuwpoort, moet een nieuwe liftmachine en sturing ingebouwd worden in navolging van het inspectierapport van Vinçotte. Dit is een investering van 20000 euro.

We zullen een grondige evaluatie laten opstellen door een onafhankelijk expert van de technische toestand van de liften.

We vragen toestemming om het studie bureau Vyvey (Paul Hermans) de technische installaties (verwarming, elektriciteit, water, verlichting, liften, evacuatieplan, brandbeveiliging etc....) te laten analyseren en een plan van aanpak voor te stellen.

Uit die studie zal ook blijken of het aangewezen is om 2 grote liften of 4 kleine liften te plaatsen, eventueel synchroon met het uitvoeren van andere werken. Een budgetprijs bedraagt 300000 euro.

Bespreking en beslissing en wijze van financiering.

## 12. Vernieuwen van het hoofddak

De PVC waterdichting van het hoofddak blijkt ook in slechte staat te zijn. Het appartement 1003 heeft terug last van waterinfiltratie. Wegens de hoogdringendheid vragen wij aan architectenbureau Vyvey (Paul Hermans) om aannemers aan te schrijven voor dringende vernieuwing van de dichting van het hoofddak met plaatsing van isolatie. Offerte ATAB: 62.620€ excl btw.

Bespreking, beslissing en wijze van financiering.

## 13. Reservefondsen

Op de vergadering van december 2019 werden, met oog op de kosten van de dakterrasrenovatie, de semesterbijdragen voor het jaar 2020 verhoogd met €80.000. Dit voor twee semesters.

In 2021 werden de bijdragen terug herleid naar 2x €25.000.

Het reservekapitaal bevat momenteel €169.242

Voorstel om 6 maandelijks €50.000 op te vragen voor het reservefonds, zodat we over voldoende financiële mogelijkheden zullen beschikken voor de aanvang van de technische werken aan het gebouw.

#### 14. Vraag van eigenaar 0812 voor het plaatsen van een antenne

De eigenaar vraagt een antenne te plaatsen op de achtergevel. Hiervoor zou hij een doorgang willen boren vanuit het berghokje aan het balkon naar buiten en dan een uitstekend stuk plaatsen op de buitenmuur van ongeveer 20 cm in metaal en aan het uiteinde ervan de antenne die naar boven wijst. De antenne zou ongeveer 1 meter lang zijn, 3 cm in diameter en wit van kleur.

Bespreken en beslissen

#### 15. Bestemming gelden Sissau

In mei 2019 betaalde de vorige syndicus Sissau aan de VME Trianon een schadevergoeding van €22.481,29, zijnde de helft van zijn ontvangen syndicusloon gedurende de 3 jaar van zijn mandaat. Deze gelden werden op 31/07/2020 toegevoegd aan het reservefonds.

#### 16. Fietslokaal

Aan alle eigenaars wordt gevraagd om hun oude ongebruikte fietsen weg te halen uit het fietsenlokaal.

#### 17. Vuilnislokaal

Nog steeds wordt er groot huisvuil gedeponerd in de vuilnislokalen. Groot huisvuil hoort in het containerpark. Een gratis badge kan worden aangevraagd op de website van de gemeente Middelkerke via volgende link: [www.middelkerke.be](http://www.middelkerke.be)

#### 18. Twist over een afvoer tussen de eigenaars van 0807 en 0808 - verzoek tot verzoening

**Noot : Dit euvel is intussen opgelost.**

De eigenaar van 0807 heeft bij de verbouwing van de badkamer de afvoer van de keuken van 0808 afgesneden/geblokkeerd. Die afvoer liep onder de badkamer van 0807 naar de koker. Mogelijks liep de keukenafvoer van 0808 over in de badkamerafvoer van 0807 en zo samen in één afvoer naar de centrale afvoer in de koker.

Het reglement van mede-eigendom art 8.6 en art 11.g meldt het bestaan van erfdienstbaarheden van afvoeren. Art 60 voorziet dan weer dat een geschil tussen twee of meer eigenaars over de interpretatie van het onroerend statuut onderworpen moet worden in verzoening aan de algemene vergadering.

#### 19. Centrale verwarming, bepaling van het verliesaandeel

Bepaling van de fractie van de stookkosten die NIET via de urentellers en het warm water wordt verrekend maar volgens de aandelen van de appartementen.

Sedert A01 is hiervoor 50% van de stookolieaankopen aangenomen.

Motivatie, bespreking en beslissing.

#### 20. 0705 & 0706 - samenvoegen van appartementen

De eigenaars van 0705 hebben hun buurappartement 0706 bijgekocht en zouden graag de beide eigendommen samenvoegen.

Principieel kan hiertegen geen bezwaar zijn. De basisakte laat dit zondermeer toe.

Voor het praktisch gemak zou de inname van een klein stukje palier met plaatsing van een nieuwe deur die samenvoeging sterk vereenvoudigen.

Een stukje palier privaat maken omhelst een aanpassing van de basisakte (met mogelijks aanpassing van aandelen) en dit is een schier onmogelijke opdracht.

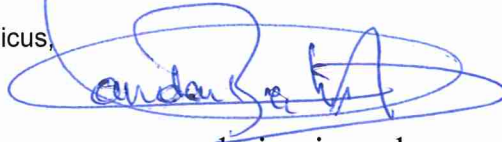
Een privaat genotsrecht toekennen aan een klein stukje palier en dit zolang beide eigendommen toebehoren aan één eigenaar is een eenvoudige beslissing die met 80% meerderheid genomen kan worden op een eigenaarsvergadering.

Bespreking en beslissing.

## 21. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

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,  
Ann Vanden Berghe



De datum van deze algemene vergadering is onder voorbehoud van mogelijke nieuwe Corona maatregelen.

Omdat de capaciteit van de vergaderingzaal voor de grootte van dit gebouw iets te beperkt is zal slechts één persoon per kavel worden toegelaten.

Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op [www.laplage.be/syndic/trianon](http://www.laplage.be/syndic/trianon) of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.