

21/11/2022

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 10/12/2022 om 10h00 (einde voorzien 12h30)
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 26/03/2022

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 9 & 10 (1/8/2021 - 31/7/2022).

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. Fors waterverbruik kant Nieuwpoort

Een niet opgemerkt lek in de veiligheidsklep warm water heeft geleid tot een waterverbruik van 4.882 m3 in de periode 24/7/21-25/7/22 en bijgevolg een waterfactuur van 45.000 euro.

Omdat het over een verborgen lek ging vroeg de syndicus een tussenkomst van het solidariteitsfonds.

Als dit aanvaard wordt, dan wordt de rekening herleid naar het gemiddelde van de afgelopen 3 jaar.

Intussen dient de rekening wel betaald te worden. En dit is intussen ook gebeurd.

6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit Walter Van den Enden (0201), Veerle Van den Broecke (0202) en Nadine Mertens (0912).

De 2 technische raadgevers, Luc Pieters (0202) & Theo Dombrecht (0801).

7. Reglement van interne orde (RIO)

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

8. Technische uitrusting van het gebouw

Er werden 3 studiebureau's aangeschreven om een offerte op te maken voor het uitvoeren van een onderzoek van de technische installaties van het gebouw. Twee bureau's gaven een offerte.

De raad weerhield de offerte van architectenbureau Vyvey, ondermeer omdat Paul Hermans het gebouw intussen ook al goed kent. De bedoeling is dat we tegen volgende vergadering exact weten welke werken er in de nabije toekomst nodig zijn.

Bekrachtigt de vergadering deze zienswijze en wijst ze de opdracht toe aan architectenatelier Vyvey ?

9. Laattijdige betalingen

Zowel het aantal als het bedrag aan onbetaalde rekeningen loopt te snel op. Het is niet de bedoeling dat de syndicus ook nog achter de eigenaars aan moet gaan om de rekeningen betaald te krijgen.

Een strenger beleid naar wanbetaling toe is evenwel nodig.

Als een rekening na één rappel nog niet betaald is (of in schijven afbetaald wordt), dan zal het dossier onverwijld aan een advocaat worden overgemaakt.

10. Reservefonds

Per 31/7/22 bevat het reservefonds 177.843 euro.

De standaard spaarbijdrage van 25.000 euro per semester werd op de vergadering van 26/3/22 opgetrokken naar 50.000 euro. Voorstel om deze verder te verhogen naar 75.000 euro per semester.

11. Plaatsen van camera's in de kelder en in het afval/fietsenlokaal

Nog steeds plaatsen eigenaars groot huisvuil (stoelen, tafels, lege flessen ..) in de kelder alhoewel er duidelijk vermeldt staat dat de kelder geen vuilnislokaal is. Ook in het vuilnislokaal staat telkens heel wat glas. Door het plaatsen van camera's zullen we de kosten voor het laten ophalen van dit vuil aan de betrokken eigenaars kunnen aanrekenen.

12. Winkels, al dan niet meedragen in het verlies van de verwarming

Niet alle warmte die door de beide CV ketels wordt geproduceerd komt nuttig terecht in het warm water van ieder appartement of in de radiatoren. Heel wat verdwijnt via de schouwen, de stooklokalen en vanuit de stijgleidingen in de kokers. Veel van die warmte is terug te vinden in de trappen en gangen.

Via aanname wordt 50% van de stookoliekosten als onbestemd aanzien en verdeeld volgens de aandelen, met uitsluiting van de winkelpanden.

Meerdere eigenaars zijn van mening dat ook de winkels hun aandeel in dit verlies moeten dragen, zelfs al maken ze er geen gebruik van. Ze zijn immers ook in het gebouw gelegen.

Bespreking en beslissing.

13. Plaatsen van een warmtepomp

Eigenaar van 0805 vraagt of hij een warmtepomp mag plaatsen op de achtergevel.

Bespreking en beslissing.

14. Liften

De lift kant Nieuwpoort even verdiepingen, werd voorzien van een nieuwe liftmachine. De andere 3 liften worden stelselmatig op orde gezet volgens het laatste verslag van Vinçotte.

15. Voorstellen van eigenaar 0709

- * Afval- Fietsenlokaal: oude fietsen wegnemen + camera's plaatsen met akkoord van eigenaars om sluikstorten tegen te gaan.
- * Inkomhal fatsoeneren: brievenbussen en inkomdeur vernieuwen.
- * Probleem discussie gangkasten bv apt 709 vs 712: toewijzen aan appartement of aan gemeenschap
Bespreking en beslissing

16. 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



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 of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.