



Trianon
Technisch Comité - TC
Raad van Mede-Eigendom -
RvME

TRIANON

Algemene Vergadering

13 december 2025

Renovatie “ingewanden”

Status





T r i a n o n

Technisch Comité - TC

Raad van Mede-Eigendom - RvME

Teamplayers : - Kristof Debal
- Theo Dombrecht

Assisteerden : - Fons Coppens
- Nadine Van de Walle
- Nadine Mertens
- Luc Pieters
- Geert Vergauwe
- Veerle Van Den Broecke
- Didier Van Delft

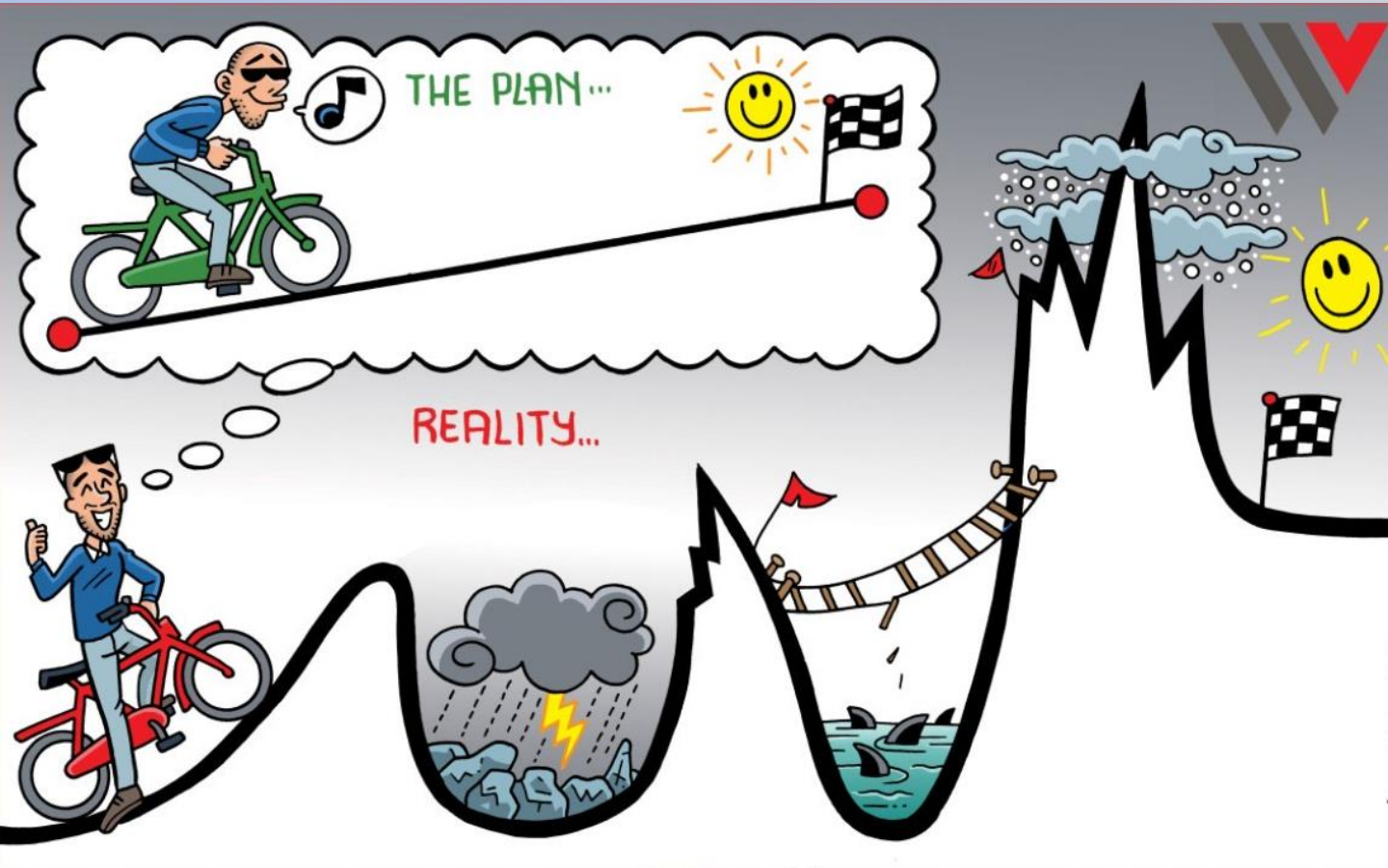
Architect - Markers Architecten, Lothar

Verschillende vergaderingen werden georganiseerd...

Er werd gemeten, uitgetekend, overwogen, vele uurtjes samengezeten om dit te kunnen realiseren...



Trianon
Technisch Comité - TC
Raad van Mede-Eigendom -
RvME



Er zijn geen problemen!
Er zijn situaties....
en die lossen we
één voor één op!



T r i a n o n
Technisch Comité - TC
Raad van Mede-Eigendom -
RvME

Wat voorafging!

Algemene vergadering

9 december 2023

Paul Hermans licht de door hen opgestelde
gebouwenaudit toe

14 en 16

Verwijdering van asbest

15

Herstel van de liften

11 en 12

Vernieuwing van de stijgleidingen

OK

Aanstelling van een FSE

17

Plaatsen van brandwerende deuren

11

Plaatsing van een branddetectie systeem

uitgevoerd

Uitvoering van een (destructief) onderzoek
naar de betonnen geveldelen



T r i a n o n
Technisch Comité - TC
Raad van Mede-Eigendom -
RvME

Wat voorafging!

Algemene vergadering 9 december 2023

- Paul Hermans licht de door hen opgestelde gebouwenaudit toe

Vergadering 13 mei 2024

- Alle ideeën op tafel

Vergadering 18 oktober 2024

- Voorstel Vyvey met kostenplaatje

Vergadering 29 november 2024

- Nabespreking renovatieplan
- Andere voorstellen uitwerken

Algemene vergadering 14 december 2024

- Nieuw voorstel -> uit te werken

Vergadering 2 februari 2025

- Bespreking nieuw voorstel

Bijzondere AV 6 april 2025

Afwezigheid Vyvey

Vergadering 22 april 2025

- Bespreking/controlé offerte(s)
 - ✓ Goedkeuring offerte De Preter

Architectenbureau haakt af 6 mei 2025

Daar staan we dan!



Trianon
Technisch Comité - TC
Raad van Mede-Eigendom -
RvME

Wat voorafging!

Daar staan we dan!

Zonder architect

Maar wel nog met lopende opdrachten

- Betononderzoek
 - Gevelrenovatie achterkant Oostende
 - Asbestverwijdering kelder

 - Zelf ter plaatse geweest op kantoor Vyvey,
 - Brieven gestuurd,
 - Mails gestuurd,
 - Telefoons gedaan,
- ➔ geen of weinig reactie

RvME en TC zelf op zoek naar een architect die ons wil bijstaan

Markers architecten
SCHOONHEID VAN EFFICIËNTIE



Lothar Willemyn



Trianon
Technisch Comité - TC
Raad van Mede-Eigendom -
RvME

Agenda punt 14

Verwijdering van de asbestisolatie rond de verwarmingsbuizen in de kelder

Verwijdering asbestisolatie door firma Credim Opnieuw isoleren door Isolteam

- Ten bedrage van € 15.000
- Werd in de kosten aangerekend

Opmerkingen:

- Een kelder pas achteraf kunnen uitvoeren
 - Was niet leeggemaakt
- Asbest isolatie in privé-kelders winkels
 - Was door de architect niet opgemerkt bij opmaak
 - Tot op heden (nog steeds) niet uitgevoerd



Trianon
Technisch Comité - TC
Raad van Mede-Eigendom -
RvME

Agenda punt 16

Achtergevel, verwijderen asbestleien en isoleren

Uitgevoerd door dakwerken Schollier

- Asbesthoudende leien werden verwijderd
- Gevel werd geïsoleerd
- Nieuwe leien werden geplaatst

Dit ten bedrage van € 21800

Opmerkingen:

Uitgevoerd zoals op offerte,
maar niet zoals RvME en TC
het wou...





Trianon
Technisch Comité - TC
Raad van Mede-Eigendom -
RvME

Agenda punt 11

Vernieuwing "ingewanden"

Toegewezen aannemers:

Loodgieter – Firma De Preter	€ 121.500
- Vervangen alle stijgleidingen	
Schrijnwerker – Firma STARK	€ 183.500
- Omkasting stijgleidingen	
- Branddeuren	
- Vals plafond gangen alle verdiepingen	
- Vals plafond gelijkvloers	
- Deurtjes vuilniskokertjes	
Elektriker – Firma Debal	€ 85.500
-Moderniseren elektriciteit	
-Brandveiligheid	
-Sirene	
-Koepelsturing	
-Centrale A LUS	
Voor een totaal van (inclusief BTW)	€ 390.500
Vervangen meetapparatuur – Firma SPM	€ 7.000
- Privaatief	
- Huur aan SPM	



Trianon
Technisch Comité - TC
Raad van Mede-Eigendom -
RvME

Agenda punt 11

Vernieuwing "ingewanden"

Hoe ver staan we momenteel?

Loodgieter – Firma De Preter

Stijgleidingen zijn geplaatst

Tellers zijn geplaatst

→Laatste loodjes nog af te werken

Schrijnwerker – Firma STARK

Vast plafond geplaatst

Deurtjes vuilniskokers geplaatst

○ Diegene die niet gestolen zijn althans (!)

→nog heel wat voor de boeg

Elektriker – Firma Debal

Moderniseren elektriciteit

○ Verlichting met sensoren

○ Noodverlichting

Brandveiligheid

○ Sirene

○ Koepelsturing

○ Centrale A LUS

SPM meetapparatuur geplaatst



Trianon
Technisch Comité - TC
Raad van Mede-Eigendom -
RvME

Agenda punt 11

Vernieuwing "ingewanden"

Vaststellingen tijdens de werken:

ALGEMEEN:

- ❖ Alle kranen zaten muurvast
- ❖ Circulatiepompen werkten elkaar tegen
- ❖ Driewegkranen waren afgekoppeld
- ❖ Buitentemperatuurregeling blijkt in 't verleden afgekoppeld te zijn

PRIVATIEF:

- ❖ Appartementen zonder thermostaat
 - Thermostaat stuurt zoneventiel
- ❖ Heel wat thermostaten werkten niet
- ❖ Toiletten bleven doorlopen
 - Er was nog niet eens aan het KW gewerkt (!)
- ❖ Toch links en rechts leidingen KW, WW, Verwarming geplaatst
 - Al dan niet met toelating



T r i a n o n
Technisch Comité - TC
Raad van Mede-Eigendom -
RvME

Agenda punt 11 en 12

Vernieuwing "ingewanden" Kosten verwarming en waterbedeling

Hou uw verwarmingsinstallatie in de gaten

- ❖ Registratie is anders dan vorige
- ❖ Hou uw tellers in de gaten bij verhuur
- ❖ Bekijk uw gegevens van SPM (kan online)

Controleer uw installaties op waterverlies

- ❖ Toiletten
- ❖ Overdrukventielen op eventuele private boilers

Vanaf heden bij iedereen nieuwe telling
Geen discussie meer over verbruik!

"Mantel der liefde"
wordt opgeborgen in de kast



Afspraken bij private werken via de algemene delen

Algemeen principe.

Bij elk werk dat in de algemene delen wordt uitgevoerd.

- **Voorafgaand syndicus verwittigen**
 - Syndicus verwittigt RvME
- Niet starten vooraleer schriftelijk akkoord syndicus en RvME
- Uit te voeren volgens voorgeschreven regels.
 - Technisch
 - Buizen leggen
 - Betonboring/bevloering
 - Respect voor de Algemene Delen
 - Afwerking
 - Opkuis

Na uitvoering syndicus verwittigen

- Nacontrole door syndicus en RvME

(“spelregels nog uit te werken”)



T r i a n o n
Technisch Comité - TC
Raad van Mede-Eigendom -
RvME

Agenda punt 12

**Kosten verwarming en waterbedeling,
vaststellen van de wijze waarop de
kosten worden verdeeld**

**Vernieuwing meetsysteem laat toe
de wijze waarop de kosten worden
verdeeld te herdefiniëren**

Wat weten we:

Verbruik mazout

Verbruik "Farys" water

- ❖ Correcte meting van Verwarming
 - ❖ In kWh
- ❖ Correcte meting van Warm water
 - ❖ In m³
- ❖ Correcte meting van Koud water
 - ❖ In m³

→ 10 KW per liter mazout

→ 7 liter mazout voor 1 m³ warm water



Trianon
Technisch Comité - TC
Raad van Mede-Eigendom -
RvME

Agenda punt 12

**Kosten verwarming en waterbedeling,
vaststellen van de wijze waarop de
kosten worden verdeeld**

Toekomstige kostenverdeling

Koud Water

Aan kostprijs + vast recht + huur v/d meter (SPM)

+

Warm Water

€ kostprijs KWh + € verw. 7l mazout/m³ + huur v/d
meter (SPM)

+

Verwarming → gemeten in KWh

Prijs van mazout / KWh + huur v/d meter (SPM)

+

Verlieswarmte

→ per aandeel met uitsluiting van winkels en garages



Overzicht

- Brandveiligheid, aanbevelingen FSE
 - ❖ **Pictogrammen**
 - Offerte is gekend **€ 3700**
worden aangebracht na de werken
 - ❖ **Droge leiding**
 - Betonboringen zijn klaar
 - ❖ **Dakkoepels**
 - Voedingskabel is geplaatst
 - ❖ **Brandalarm**
 - Geplaatst
 - Nog te activeren
 - ❖ **Noodverlichting**
 - Geplaatst en in werking
 - ❖ **Nieuwe verlichting**
 - Geplaatst met sensoren



Trianon
Technisch Comité - TC
Raad van Mede-Eigendom -
RvME

Agenda punt 15

Liften

De liften van het gebouw zijn klein

Cruciale vraag?
Één of twee liften?





Trianon
Technisch Comité - TC
Raad van Mede-Eigendom -
RvME

Agenda punt13

Kuisploeg evaluatie

We wilden zien wat er op de markt is momenteel qua kuisfirma's....

Daarom vroegen we aan La Plage om een aantal firma's aan te schrijven voor het bekomen van een offerte !

Offertes

	Vlaeberg	Clean workz	PMR	Axthi Clean	Aqua Clean	Vermoclean
Kostprijs per maand	992,00		1700,00		1250,60	1480
BTW	208,32		357,00	GEEN	262,63	310,8
Totaal jaar	15604,16	38066,60	24684,00	OFFERTE	18158,71	21489,60
Supplement juli/augustus	2000,00					
Kostprijs per jaar	17604,16	38066,60	24684,00		18158,71	21489,60



Trianon
Technisch Comité - TC
Raad van Mede-Eigendom -
RvME

Agenda punt 9

Verlenging mandaat syndicus

8 jaar LaPlage

→ Plaatste de TRIANON terug op de rails

Er zijn altijd wel eens spanningen,

- Het kan altijd beter
- We zijn niet mistevreden.

Na al die jaren, een marktonderzoek doen.

- Evolutie van de prijzen
- Niet enkel de euro's zijn belangrijk

Voorstel
Verlenging met
één jaar



T r i a n o n
Technisch Comité - TC
Raad van Mede-Eigendom -
RvME

Agenda punt 17

Appartementsdeuren die nog geen branddeur zijn.

Is een privatieve aangelegenheid

- Wettelijk verplicht bij verhuur
- Uitvoeren vóór het herschilderen van de gangen**
 - **deurblad en omkasting afwerken en schilderen**
 - **Kleur "wit"**

Indien deuren geplaatst worden na het herschilderen van de gangen, worden alle herstellingskosten voor aangebrachte schade verhaald op de eigenaar !



T r i a n o n
Technisch Comité - TC
Raad van Mede-Eigendom -
RvME

Agenda punt 18

Fietslokalen, oude fietsen

DOEL

- ❖ Gezamenlijke procedure opstellen
- ❖ Verwijderen achtergelaten fietsen

Te bespreken

- ❖ Inventarisatie
- ❖ Aanpak voor achtergelaten fietsen
- ❖ Doorgang naar vuilnislokaal
- ❖ Branddeur moet gesloten blijven
- ❖



Trianon
Technisch Comité - TC
Raad van Mede-Eigendom -
RvME

Agenda punt 19

Sanering van het fiets- en vuilnislokaal

Vernieuwen

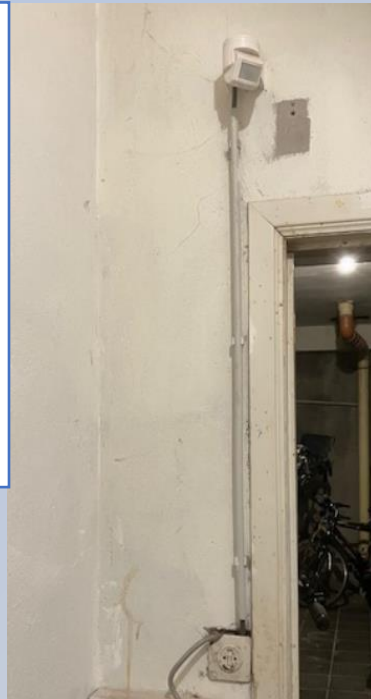
- Vloer
- Elektriciteit
- Branddetectie

Schilderen

- Herstel muren
- Herstel plafond

Nieuwe vuilbakken

€ 12000 per kant





T r i a n o n
Technisch Comité - TC
Raad van Mede-Eigendom -
RvME

Agenda punt 20

Brievenbussen, vernieuwing

Bespreking:

Mijn mening:

Mee te nemen in volgende renovatie stappen?

- ❖ Plafond
- ❖ Vernieuwen houten inkomdeuren
- ❖ Elektriciteit kelder
- ❖ Renovatie galerij
- ❖



Trianon
Technisch Comité - TC
Raad van Mede-Eigendom -
RvME

Bedankt

voor

uw

aanwezigheid !

