

01/07/2021

Vereniging van Mede Eigenaars GFC GALION FREGATE CARAVELLE, portiekenlaan te

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 17/07/2021 om 14h00 (einde voorzien 16h00)
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 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 18/07/2020

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 10 en 11, over de periode 1/1/20 - 31/12/20.

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. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom bestaat momenteel uit Daniël Monfils (G 0303), Martine Kerremans (C 0201) & Thierry Van Damme (G 0108). De raad wordt aangevuld met Serge Mulkers (G 0508) als rekeningcommissaris en Jan Bruyneel (C 0602 en F 0502), die samen met de leden van de raad, het technisch comité vormt.

6. Verlenging mandaat syndicus

Beslissing om het mandaat te verlengen.

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

7. 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. Prijs: € 605,00 btw incl.

8. Reglement van interne orde (RIO)

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

9. Gevel- en dakwerken : principe kostenverdeling

Art. 11 van de basisakte zegt dat de daken, de kroonlijsten en de regenwaterafvoeren behoren bij de gemene delen.

Art. 12 deelt terrassen, balustrades, leuningen, ramen en rolluiken in bij de private delen.

Art. 8.6 verduidelijkt dat, door de vijfde en zesde verdieping achteruit te bouwen, er "terrassen" worden gecreëerd waarvan het gebruik middels een erfdiensbaarheid wordt gekoppeld aan het aanpalend appartement. Daarenboven wordt gesteld dat "de kosten van onderhoud en herstelling" van die terrassen ten laste valt van de gemeenschap en wel op dezelfde wijze als de kosten van de andere daken.

Sectie 4 beschrijft vervolgens hoe gemene kosten verdeeld moeten worden.

Volgens de algemene regel worden gemene kosten verdeeld over alle entiteiten volgens hun aandelen.

Er zijn op deze regel enkele uitzonderingen :

* Schilderwerken aan de buitenzijde van ramen, rolluiken, leuningen en muren zijn een gemeenschappelijke kost.

* De garages komen niet tussen in de kosten, met uitzondering evenwel van de fundamenteen, de draagmuren en de daken.

"De letter van de tekst of de geest van de tekst":

In de jaren '60 vormden terrassen op daken één geheel met de daken zelf. Daarom zag men deze terrassen als het dak.

Recentere constructies evenals dakterrasrenovaties tonen een duidelijke splitsing : het dak wordt gevormd door zijn dichtung en het terras is doorgaans een aaneengesloten betegeling die rust op dragers die op hun beurt op het dak rusten.

In wezen wordt hier dus bedoeld dat de dakdichtung van (onder) die terrassen een gemeen deel is en dus deel uitmaakt van de gemene kosten.

Uit dit alles kunnen we het volgende besluiten :

De terrassen van de vijfde en de zesde verdieping zijn privaat.

Ze zijn respectievelijk gelegen op de daken boven de vierde en de vijfde verdieping en die daken, samen met hun aflopen, zijn gemeenschappelijk.

Hoewel het dak gemeenschappelijk is is het erop gelegen terras een privaat deel met een exclusief en privaat genotsrecht.

Als deze principes worden toegepast op de kostenverdeling, dan :

* Zijn werken aan de daken gemeenschappelijk voor alle entiteiten.

* Het wegnemen en terugplaatsen van terrassen om die werken mogelijk te maken zijn kosten ten laste van alle entiteiten.

* Het wegnemen van balustrades en tussenschotten evenals het terugplaatsen ervan zijn kosten ten laste van alle entiteiten. Is terugplaatsing niet mogelijk omwille van ouderdom en sleet of wetgeving, dan is de kost van de vernieuwing een private kost.

* Het onderkappen van de gevelmuren is verbonden aan de daken en is hierdoor een kost ten laste van alle entiteiten.

* Isolatiwerken, schilderwerken, eventuele afbraak en hermetisering van de gevels op de vijfde en zesde verdieping is een kost ten laste van alle entiteiten met uitsluiting van de garages.

De syndicus verzoekt de vergadering in te stemmen met dit principe zodat de basis om toekomstige kosten te verdelen ondubbelzinnig vastligt.

10. Waterdichtheid en isolatie dakterrassen verdiepingen 5 en 6

Vorig jaar besliste de AV een tweede opinie te vragen bij een ander studiebureau dan ABG omtrent de renovatie van de dakterrassen (waterdicht maken en plaatsen verplichte dakisolatie).

De syndicus en het technisch comité (TC) gingen ten rade bij Architectenbureau Vyvey & Partners die, niet wetende van het rapport van ABG, zelf een verslag hebben opgesteld omtrent de huidige situatie. Vyvey stelt in zijn verslag ook enkele renovatieopties voor die werden gekoppeld aan een ruwe prijsraming. Met het mandaat verkregen op de vorige AV heeft het TC. beslist voor dit project verder samen te werken met Vyvey ipv. ABG.

Alle verslagen en prijsramingen zijn terug te vinden op www.laplage.be/syndic/gfc

Optie 1: Dakwerken met afbraak volledige dakopbouw terrassen tot op de betonplaat, plaatsing van isolatieplaten met afschot, dakdichtung en afwerking met keramische tegels.

Gezien de problematiek van de aansluiting tegen de opgaande gevels wordt binnen deze optie de gevel onderkapt.

Optie 2: Na de afbraakwerken (volgens optie 1) worden drukverdeelplaten voorzien en een vloeibaar waterdichtingsmembraan type PMMA. In tegenstelling tot optie 1 waarbij middels tegeldragers de terrasafwerking

horizontaal wordt geplaatst, volgt de afwerking van optie 2 de helling van afschot (1,67%). Loopvlakken van de terrassen hebben dus een lichte helling.

Bij optie 1 en 2 kunnen optioneel ook de gevels van de dakappartementen gereinigd worden en geschilderd (volgens prijzen in tabel).

Optie 3: Combinatie van dakwerken waarbij ook de gevels geïsoleerd worden. Zie hoofdstuk 3.2 'Aanpalende (gevel)delen' van het verslag plaatsbezoek.

Optie 4: Bouwt voort op optie 3; renovatie van de dakterrassen 5e en 6e verdieping incl. aanpalende gevels en de platte daken aan de 'binnenzijde' van het gebouw. Ook voorzien om de aanpalende gevels van de dakterrassen (na afbraak gevelsteen) te voorzien van isolatie en een buitenpleister. Bij de gevels palend aan de platte daken aan de 'binnenzijde' is voorzien om de asbestleien te verwijderen en deze geveldelen te isoleren en te voorzien van nieuwe leien.

Het technisch comité, het studiebureau Vyvey en de syndicus zijn van mening dat optie 4 de meest duurzame en bijgevolg de beste optie is.

Architect Paul Hermans (Architectenatelier Vyvey) zal aanwezig zijn op de AV om duiding te geven bij het project.

Te beslissen:

- Keuze optie 1, 2, 3 of 4
- Bepalen wijze van verdeling van de kosten (privaat/gemeenschappelijk) - zie punt 9
- Hernieuwen mandaat TC
- Verhoging periodieke bijdrage RF en projectrekening?

11. Controles gemeente Middelkerke en brandweer op woonkwaliteit en brandveiligheid

- Noodverlichting: Zie offertes ML projects (www.laplage.be/syndic/gfc)
- Noodsignalisatie: Geplaatst door firma ACS.
- Rookmelders: Geplaatst door firma ACS.
- Branddeuren: De brandweer van Middelkerke eist dat elke deur die rechtstreeks uitgaat op een vluchtweg (de gang/traphal) van het brandwerende type is (RF30).

12. Brandtrap

Elk appartement moet voorzien zijn van minimum twee vluchtwegen. De 1ste is via de traphal, de tweede via het raam aan de straatkant (waar de brandweerwagen aan kan). Voor appartementen die niet uitgeven aan de straatkant (Galion) moet dus een oplossing worden gezocht in de vorm van een brandtrap.

Firma JOMY (jomy.be) had voorgesteld brandladders te plaatsen, maar dit werd door de brandweer niet aanvaard. Er moet een volwaardige brandtrap worden geplaatst zodat die voor iedereen toegankelijk is.

Zie prijsvoorstel JOMY op www.eralaplage.be/syndic/gfc. Prijs: € 101.000 btw incl.

De garages worden bij deze kosten uitgesloten.

De vergedering dient hier een principebeslissing te nemen.

13. Frégate - nieuwe liftmachine

Na aanhoudende opmerkingen op de periodieke keuringsattesten van de liftinstallatie omtrent een olielek aan de motor, maakte Cosmolift een offerte over voor vervanging van de liftmotor voor € 9.699 btw inclusief. De eigenaars van res.

Frégate, beslisten op de vorige AV de offerte te weerhouden. Op de ondertekende offerte reageerde Cosmolift als volgt:

"Het type machine die u aangeboden heeft gekregen van ex collega, wordt door ons niet meer besteld en geplaatst. We zijn overgeschakeld naar een kwalitatief beter en meer duurzaam model. Uiteraard begrijpt u vast dat de nieuwe modellen die we aankopen en plaatsen duurder in prijs zijn dan de vorige oudere modellen?"

Prijs nieuw model: € 13.578 btw incl. (offerte op www.laplage.be/syndic/gfc)

14. Stookinstallatie: vernieuwing

Het afgelopen jaar hebben we veel problemen gehad met de centrale verwarming omdat een van de twee branders telkens in veiligheid slaat. Eerst eens om de zoveel dagen, toen elke dag, elk uur... tot ze finaal niet meer opstartte. Daardoor wordt er slechts lauwwater geproduceerd omdat het koude water van de kapotte ketel zich mengt met het warme water van de andere.

De kapotte ketel uitschakelen is geen optie wegens een groot risico op lekkage.

Weishaupt, de leverancier van de ketels, werd gecontacteerd en die lieten weten dat ze niet van plan waren een interventie

in te plannen met als reden: de ketels/brander zijn van 1986 en er zijn bij hen geen wisselstukken meer beschikbaar. Alternatief kan er gezocht worden naar een andere geblazen gasbrander, maar die zijn niet meer courant. Plus ze moet dan al perfect passen en het correcte vermogen hebben.

Omdat vernieuwing zich opdringt heeft de syndicus prijs gevraagd voor een nieuwe installatie aan firma's: Lefevre, Sarrazijn, Verbeke, Haegeman, Sanecal en Depreter. Op vandaag heeft enkel laatstgenoemde een prijsvoorstel overgemaakt: € 74.000 btw incl. (offerte op www.laplage.be/syndic/gfc)

15. Asbesthoudende isolatie leidingen garages

Het isolatiemateriaal van sommige CV buizen in de garages is asbesthoudend. Om die te ontmantelen zal een gespecialiseerd bedrijf moeten worden aangesteld.

16. Netheid van de recyclagelokalen

Ook het afgelopen jaar lagen de verschillende recyclagelokalen er geregeld bij als een stort. Huishoudelijk afval, volledige inboedels, ontelbaar veel glazen flessen (bijna uitsluitend alcoholische dranken), zakken met (bier)blikjes op willekeurige plekken,... Er is hier sprake van een collectief "je m'en foutisme" van een (klein) deel van de gebruikers van het afvallokaal.

Is het opportuun camerabewaking te plaatsen, teneinde de 'sluikstorters' te identificeren?

Nog even de (nochtans evidente) richtlijnen opgesomd:

- Glazen flessen worden NIET meegenomen door de poetsploeg en dient men zelf naar de glasbollen in de omgeving te brengen.
- Piepschuim is geen karton of PMD en hoort bij het huisvuil. Betreft het grote hoeveelheden dan brengt u ze naar het recyclagepark.
- Groot huisvuil dient men naar het containerpark te brengen! Toegangsbadges voor tweede verblijvers kunnen worden aangevraagd via de website van de gemeente Middelkerke.
- Alle afval moet worden gesorteerd (PMD, Papier/karton, restafval) en ordentelijk worden gestockeerd. Geen vloeistoffen!

17. 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,
Stijn de Kievith

raad van mede-eigendom : Daniël Monfils (G 0303), Martine Kerremans (C 0201) & Thierry Van Damme (G 0108).

rekeningcommissaris : Serge Mulkers (G0508).

Aandacht beslissing vergadering van 26/3/2016 :

Als een vergadering niet geldig kan beraadslagen omdat er onvoldoende eigenaars aanwezig én volmachten zijn afgegeven, dan dient de syndicus, na een wachttijd van minstens 14 dagen, de vergadering opnieuw bijeen te roepen. De (administratieve) kost hiervan bedraagt 500 Euro.

Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/gfc of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd. De vergadering beslist om de kosten hiervan ten laste te leggen van die eigenaars die én niet aanwezig waren én geen volmacht hebben toegezonden.