

05/04/2022

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars GFC GALION FREGATE CARAVELLE, portiekenlaan te westende**

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 02/04/2022 van 10h00 tot 13h30
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

agenda

| Quorum | Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus. | # aandelen | # eigenaars |
|---------------|---|----------------|-------------|
| | waren aanwezig | 3580,00 | 43 |
| | waren vertegenwoordigd | 2350,00 | 39 |
| | waren afwezig | 3960,00 | 66 |
| | totaal | 9890,00 | 148 |

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Mvr Martine Kerremans
Stemopnemer : Dhr Daniel Monfils
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

3. Verslag van de vergadering van 17/07/2021

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.

Evenwel melden enkele eigenaars (oa Kest) schriftelijk niet akkoord te gaan met de genomen beslissingen onder agendapunten 9 en 12, met name de beslissing om de garages te laten bijdragen in de totaliteit van de kosten. Eigenaar Bodson-Radoux meldt dat haar wens via volmacht uitgedrukt bij de stemming door haar volmachthouder niet werd gehonoreerd.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Ten gevolge van het ontbreken van een rekeningcommissaris voor het jaar 2021 en op uitdrukkelijk verzoek van de syndicus heeft Serge Mulkers de rekeningen en facturen uit afrekeningen 12 en 13 (boekjaar 2021) doorlopen. Hij heeft geen specifieke bemerkingen behalve voor de facturen van reiniging van de gemene delen en de (on)reinheid van de vuilnislokalen. Een probleem waarvoor overleg met de raad wordt gepleegd.

De vergadering heeft verder geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.

Mvr Clare Wells (G 0102) wordt de nieuwe rekeningcommissaris.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van de actuele leden, Daniël Monfils (G 0303), Martine Kerremans (C 0201), Thierry Van Damme (G 0108) en Jan Bruyneel (C 0602 & F 0502), worden unaniem verlengd.

6. Gevel- en dakwerken : toewijzing

Paul Hermans (architectenatelier Vyvey) is op de vergadering aanwezig. Hij geeft nog eens verslag van de problemen op de verdiepingen 5 & 6 en de oplossingen, conform aan de vorig jaar gekozen optie 4.

Enkele krachtlijnen :

- Muurisolatie : 12 cm.
- Dakisolatie : max 21 cm tegen de muur, gradueel afnemend naar de terrasrand
- De syndicus zorgt voor mogelijke premieaanvragen.
- Terrasbetegeling. Bedoeling is de bestaande te hergebruiken. Nieuwe tegels zijn een privatieve kost. De eigenaars die hierbij betrokken zijn worden ten gepaste tijde gecontacteerd.
- Er komen twee extra regenwater afvoeren : één midden gevel Galioen en één midden gevel Fregate
- Balustrades in spijltjes. Totale hoogte (muurtje + balustrade) 120 cm op verdieping 5 en 110 cm op verdieping 6.

Enkele aandachtspunten :

- Tijdens de uitbraakwerken zal bewoning onaangenaam zijn door lawaaihinder.
- De terrassen dienen door de eigenaars volledig vrijgemaakt te zijn van meubilair en andere spullen.
- Er is te overwegen om de muren op de binnenkoer van pleister te voorzien ipv leien.

Toewijzing aannemer :

- 3 aannemers werden aangeschreven en hebben ook een prijsvoorstel (ATAB 726k, Tectum 719k en dakwerken Durieux 774k) ingediend.
- Na analyse van de voorstellen en in overleg met de architect bleek het voorstel van ATAB het beste te zijn en dan ook te verkiezen.
- Vergadering volgt dit standpunt en wijst met 100% meerderheid de werken toe aan ATAB. Niemand stemt tegen, 1 eigenaar (Vandendriesche) onthoudt zich.

Concreet :

- start werken in sept 2022, einde voorzien juni 2023.

7. Gevel- en dakwerken : kostenverdeling

in aanvulling op de genomen beslissing onder agendapunt 9 van de vergadering van 17/7/2021 zet elkeen zijn standpunt uiteen waarna de syndicus overgaat tot stemming via naamafroeping over volgende stelling : *Beslissing om de garages uit te sluiten uit hun aandeel in de kosten van gevelisolatie, gevelbekleding en gevelcrepie.*

Iedere stem wordt genoteerd op de aanwezigheidslijst.

Resultaat :

- stemmen voor : 11 eigenaars met 225 aandelen of 4%
- stemmen tegen : 69 eigenaars (*) met 5.675 aandelen of 96%
- onthouden zich : 2 eigenaars (**) met 30 aandelen

Besluit : De garages dragen bij in alle gemeenschappelijke kosten van de werken aan de dakverdiepingen.

(*) Allaert, Bauchau, Beeuwsaert, Behiels, Bogaert, Boratho, Brosens, Bruyland, Bruyneel, Budts, Buidin, Bytebier, Christiaens, Clercx, Cofiles, Comblin, Coppin, De Kelder, De Kesel, De Leender, De Marrez, Devogeleer, Devos, Dobbelaere, Dooms, Dooms.A, Duprez, Flemal, Geldhof, Godderis-Coene, Goor, Goris, Gozdek, Greven, Imrode, Istas, Jacmain, Janssens, Kerremans, Leonard.G, Lievens, Lombard, Maes, Magerman, Mauroit, Mertens, Monfils, Mt Coatings & Consul, Neumann, Peckstadt, Rodim, Sandermans, Sibille, Ska, Taverniers, Thijs, Tokarski, Tournay, Van Damme, Van Den Bossche, Van Der Meirsch, Van Erum, Van Leemput, Van Wynsberghe, Vanden Dries, Vanwalleghem, Verhegge, Warnez, Wells

(**) Norro, Vandendriessche

8. Gevel- en dakwerken : financiering van de werken

De werken die door ATAB zullen uitgevoerd worden zijn, inclusief BTW en architect, begroot op 735.000 euro. Met mogelijke onvoorziene omstandigheden inbegrepen is de totaalprijs te bepalen op 750.000 euro.

Door opvragingen in diverse afrekeningen is op dit moment 300.000 euro beschikbaar.

De helft, 150.000 euro, hiervan was opgenomen in A13 (31/12/21).

Om de bijkomende nood aan 450.000 euro in te vullen beslist de vergadering unaniem om

- 150.000 euro op te nemen in A14 (30/6/2022)
- 150.000 euro op te nemen in A15 (31/12/2022)
- Het saldo, inclusief het privaatieve aandeel voor de dakappartementen per 1 Maart 2023 afzonderlijk op te vragen.

9. Brandtrap

Een brandtrap is besteld bij firma Jomy (jomy.be). De prijs is vastgelegd op 108.000 euro, BTW incl en wordt integraal gefinancierd met het reservefonds.

Plaatsing ervan zal gebeuren bij de vernieuwing van de daken en onder begeleiding van architect Paul Hermans (architecten atelier Vyvey).

Op de vergadering van 17/7/2021 werd na overleg unaniem beslist dat ook de garages hun deel in deze kosten zouden dragen. De financiering zou geschieden met het reservefonds.

Op verzoek van een eigenaar wordt een debat gevoerd om de garages dan toch uit deze kosten uit te sluiten. Elkeen die dit wenst zet zijn standpunt uiteen waarna de syndicus overgaat tot een stemming bij naamafroeping over volgend standpunt : *Beslissen om de garages uit te sluiten uit de kosten voor de brandtrap.*

Elke stem wordt op de aanwezigheidslijst genoteerd.

Resultaat :

- * Stemmen ja : 10 eigenaars met 255 aandelen of 4%
- * Stemmen neen (*) : 70 eigenaars met 5.570 aandelen of 96%
- * onthouden zich (**): 2 eigenaars met 105 aandelen

Besluit : De garages dragen bij in de plaatsing van een brandtrap aan het gebouw.

(*) Allaert, Beeuwsaert, Behiels, Boratho, Brosens, Bruyland, Bruyneel, Budts, Buidin, Bytebier, Callebaut, Christiaens, Clercx, Cofiles, Comblin, Coppin, De Kelder, De Kesel, De Leender, De Marrez, Devogeleer, Devos, Dobbelaere, Dooms, Dooms.A, Duprez, Flemal, Geldhof, Godderis-Coene, Goor, Goris, Gozdek, Greven, Imrode, Istas, Jacmain, Janssens, Kerremans, Leonard.G, Lievens, Lombard, Maes, Magerman, Mauroit, Mertens, Monfils, Mt Coatings & Consul, Rodim, Sandermans, Sibille, Ska, Taverniers, Thijs, Tokarski, Tournay, Van Damme, Van Den Bossche, Van Der Meirsch, Van Erum, Van Leemput, Van Wynsberghe, Vanden Dries, Vanwalleghem, Verhegge, Vermander, Vermander, Warnez, Wells

(**) Neumann, Norro

10. Stookinstallatie : vernieuwing

Een nieuwe CV installatie is besteld bij De Preter NV uit Oostende (depreter.eu).

De offerteprijs bedraagt 74.000 euro BTW incl.

De Preter deelde intussen mee de werken aan te vatten op 9 mei. Verwacht wordt dat de nieuwe installatie klaar zal zijn op 17 mei.

De financiering van deze werken zou gebeuren door opvraging aan de appartement-eigenaars (niet garages) bij aanvang van de werken. Betaaltermijn één maand.

Voor de administratieve eenvoud wordt de opvraging aan dit verslag toegevoegd.

11. Fregatte: liftmachine

Er lijken zich geen noemenswaardige problemen meer voor te doen met de lift. Nochtans werd er geen nieuwe machine geplaatst.

Mogelijks waren de problemen te wijten aan een gebrek aan onderhoud, iets waar Cosmolift zich eerder al aan bezondigde. Als er zich opnieuw problemen zouden voordoen zal de syndicus eerst een onafhankelijk liftonderzoek laten uitvoeren.

12. Netheid van de recyclagelokalen

De netheid in en rond de vuilnis is bij momenten problematisch !!!!!

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!

13. Vernieuwen verlichting paliers.

Er ligt een voorstel op tafel om de gemeenschappelijke verlichting te veranderen naar individuele, radargestuurde LED armaturen met noodverlichting. Een richtprijs per lichtpunt bedraagt 250 euro, plaatsing inbegrepen. De vergadering geeft volmacht aan de raad om dit verder uit te werken en zo nodig te laten uitvoeren.

Hetzelde zal geschieden voor de verlichting in de garages die nog zit met oude TL buizen.

14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

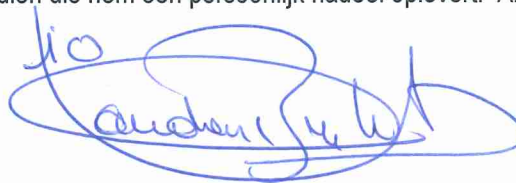
- * De waterdichtheid van het hellend vlak en de keermuur met de garages op het gelijkvloers is te herstellen.
- * Een stuk zink zit los aan de schoorsteen.
- * Bodson-Radoux stelt voor op (opnieuw) met stembriefjes te werken. De syndicus is daarvan geen voorstander omwille van de administratieve (over)last die dit systeem veroorzaakt.
- * Het poetsen is niet steeds naar voldoening.
- * De stijlen van de deur naar de garages in la Fregate staan los.

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimité genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 05/05/2022

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 02/08/2022

voor de syndicus, Frank Rouseré



Extra informatie over deze en eerdere vergaderingen is te vinden op www.laplage.be/syndic/gfc.

Opgelet ! Verwarming enkel regelen met thermostaat ! Radiatorkranen STEEDS OPEN laten staan.