

12/03/2024

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 30/03/2024 om 9h00 (einde voorzien 12h00)
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 01/04/2023

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.

Uitvoering van de beslissingen.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 16 & 17, over de periode 2023.

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. Eigenaars met schulden

Op 11/3/21 bedraagt het totaal aan gelden dat de VME nog van eigenaars moet krijgen 46.075 euro.

Volgende eigendommen hebben een (chronische) schuld van meer dan 1.000 euro : F0601, G 0207, G 0210, G0307, G0310, G0502, G0503, G0508 en gar 22.

Niet betaalde rekeningen wegen op de liquiditeit van de VME en zijn te vermijden.

De VME rekent hierop intresten.

Eigenaars die hun schulden tegen 30/04/2024 niet betaald hebben, zullen doorgegeven worden aan de advocaat voor schuldinvordering.

6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit Monfils Daniël (G0303), Bruyneel Jan (F0502/C0602) en Kerremans Martine (C0201).

Vandamme Thierry (G0108) heeft zijn appartement verkocht en is hierdoor geen lid meer van de raad. Eventuele kandidaten mogen zich kenbaar maken op de algemene vergadering.

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)

- Voorstel van Dhr Mulkers (G0508) om de mailadressen te publiceren van alle eigenaars op het portaal onder de beveiligde sectie.
- Geen fietsen op de overlopen
- Het opladen van elektrische auto's in het gebouw? Standpunt van de VME?

Zijn er andere aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

9. Renovatie 5 & 6 de verdiep: slot afrekening

De werken zijn beëindigd en de rekeningen aan de verschillende aannemers betaald.

In totaal bedroegen de kosten 734.770 euro.

- architect en veiligheidscoördinator : 53.282 euro
- hoofdaannemer ATAB : 673.848 euro
- diverse kosten : 7.639 euro (*)

De diverse kosten omvatten ondermeer : gebruik van appartementen als werkkeet, aansluiting van bijkomende regenwaterafvoer op riolering, kleine ingrepen en herstellingen door derden, elektriciteit werkkeet, ...

Enkele appartementen opteerden voor een nieuwe betegeling, niet voor terugplaatsing van de oude tegels. De prijs voor die tegels (44 euro/m²) is privaat aangerekend.

Er werden volledig nieuwe balustrades geplaatst. Die werden privaat aangerekend. Idem voor de tussenschotten.

Op basis van de effectief gemaakte kosten is een verdeling opgemaakt. Na aftrek van de verschillende opgevraagde voorschotten levert dit de slotafrekening per eigendom.

(*) Om nog eventuele ongemakken die in de toekomst zouden voorkomen zijn de diverse kosten in de slotafrekening afgerond op 10.000 euro.

Voorstelling van de afrekening / goedkeuring.

10. Galion garagehelling: renovatievoorstel

De algemene vergadering van 2023 besliste om architectenatelier Vyvey & Partners te gelasten met twee specifieke opdrachten. Het eerste betreft de garagehelling aan de kant van residentie Le Galion.

Uit een visueel onderzoek (verslag nog in opmaak) blijkt dat een herstel / renovatie vrij dringend is. Architect Paul Hermans zal op de vergadering duiding geven.

Bespreking / beslissing/ financiering.

11. Caravelle: gevel renovatie voorstel

De gevel zijde Caravelle takelt snel af. In enkele appartementen zijn er al sporen van water insijpeling met gevolgschade. Een gevelrenovatie dringt zich op.

De vergadering van 2023 besliste om architect Paul Hermans van architecten atelier Vyvey & Partners te gelasten met een voorstel tot renovatie.

Onderzoek met voorstel is op dit moment nog niet klaar maar zal nog voor de vergadering op de website gepubliceerd worden.

Paul Hermans zal het dossier toelichten.

Bespreking / beslissing / financiering

Voorstel om de bijdrages aan het reservefonds te verhogen.

12. Berekening verwarmingskosten

Het gebouw koopt gas en water aan en levert warm water en verwarming.

Niet alle warmte wordt via warm water en verwarming IN de appartementen geleverd ; Een deel zwerft onbestemd doorheen het gebouw.

Het onbestemde deel wordt aangenomen op 50% en wordt verdeeld over de bewoonbare entiteiten volgens de aandelen.

Voor de berekening van het warm water wordt aangenomen dat 7 m3 gas 1 m3 water verwarmt. De prijs van warm water is dan ook de prijs van koud water + 7 m3 gas.

De rest van de gasprijs wordt verdeeld over de (aangerekende) uren verwarming.

13. Verwarmingsmetingen vernieuwen

Het huidige systeem werkt nog met uren teller. Wettelijk is dit niet toegestaan en wordt het beste veranderd.

Er zijn fundamenteel 2 mogelijkheden : ofwel meting op de radiatoren ofwel meting op de toe- en afvoerleidingen. Er ligt een voorstel klaar van het bedrijf SPM.

Bespreking / beslissing / financiering.

14. Caravelle: Gemeentelijk & brandweer onderzoek

Voor de gemene delen werden de meeste punten aangepakt. Rest nog volgende punten:

- handbrandmelders plaatsen
- gasteller voorzien van rechtstreekse buitenverluchting
- elektrische keuring gemene delen (voorzien in juli of augustus)

Elk eigenaar die een branddeur via de syndicus heeft besteld, werd de bestelbon hiervan reeds overgemaakt aan de brandweer.

Andere privaatieve documenten:

- foto rookmelder in appartement
- elektriciteitskeuring eigen appartement
- foto van venster (2de vluchtweg voorgevel)

dienen aan de brandweer & de gemeente overgemaakt te worden door de eigenaars via volgende mailadressen:

Philip.Vandenbussche@zone1.be ilse.ravestyn@middelkerke.be

15. Asbestattest gemene delen

Tegen mei 2025 dient ieder gebouw die eerder gebouwd is dan 2001 over een asbest attest gemene delen te beschikken.

Om de grote rush voor te zijn, stellen we voor om hier niet te lang mee te wachten.

Wordt bijkomend beroep gedaan op een bedrijf om het asbest te verwijderen?

Bespreking/ beslissing.

16. Galion: leidingen op paliers vernieuwen

De leidingen in de gangen zijn al 58 jaar oud. De kans op lekken worden steeds groter. Om dit te voorkomen zou per verdiepingen de leidingen vervangen kunnen worden en de vloeren vernieuwd worden. Bespreking. *Bij verbouwingen in eigen appartement is het aangeraden de onder de vloer liggende leidingen tegelijk te laten vernieuwen.*

17. Galion: paliers oprissen

De paliers in residentie Le Galion zijn in een belabberde toestand, het behang is op verschillende verdiepingen ge vandaliseerd. Een opfrissing zou nodig zijn. Worden de muren gedeeltelijk van een andere afwerking voorzien die sterker bestand is tegen krassen en stoten ? Bespreking

18. dak binnenkoer: inrichting

Het platdak van de binnenkoer ziet er desolaat uit. Voor de appartementen die uitgeven op het binnenplein zou het een visuele meerwaarde zijn als er een groendak zou zijn. Eerst dient geweten te worden of het dak het gewicht van een groendak aankan. Voorstel om dit te integreren bij de achtergevelrenovatie. Bespreking.

19. Frégate: vernieuwen inkomdeur en ramen

Om te voldoen aan de toekomstige eisen van de Europese wetgeving, zou het vernieuwen van de ramen van de gemene delen door driedubbelglas een positieve impact hebben op het EPC gemene delen. Bijkomend zou ook de inkomdeur vernieuwd kunnen worden. Wordt dit voorstel samengenomen in het gevel renovatie project? Bespreking.

20. Caravelle: Inkom vernieuwen van planten

Voorstel van Paul Neyens (C0101) om de kunstmatige planten in de inkomhal te vervangen door echte planten. Bijkomend kan de vraag gesteld worden wie het onderhoud van die planten zal uitvoeren. Bespreking

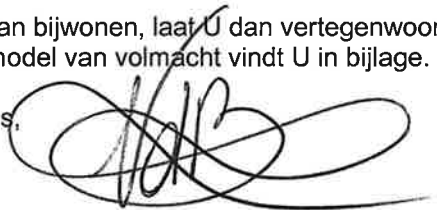
21. Jaarlijkse collectief aanpak van rolluiken kuisen

Voorstel van Paul Neyens (C0101) om de rolluiken aan de voorgevel van het eerste verdiep tot en met het 4de verdiep jaarlijks te laten reinigen door een externe firma die met een hoogwerker die reiniging zou uitvoeren. Echter zijn er een aantal praktische onhandigheden zoals: wie zal de rolluik neerlaten? Hoe zit het met eventuele schade aan de rolluiken?... facturatie?...

22. 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,
Alexandra Van den Bossche



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. De vergadering beslist om de kosten hiervan ten laste te leggen van die eigenaars die én niet aanwezig waren én geen volmacht hebben toegezonden.

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.

126 GAR 29 (G-1)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
127 GAR 30 (G-1)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
128 GAR 31 (G-1)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
129 GAR 32 (G-1)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
130 GAR 34 (GS)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
131 GAR 35 (GS)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
132 GAR 36 (GO)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
133 GAR 37 (GO)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
134 GAR 38 (GS)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
135 GAR 39 (GO)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
136 GAR 40 (FS)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
137 GAR 41 (FS)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
138 GAR 42 (FS)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
139 GAR 45 (FS) 43?	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
140 GAR 46 (CO)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
141 GAR 47 (CO)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
142 GAR 48 (CO)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
143 GAR 49 (CO)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
144 GAR 50 (CO)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
145 GAR 51 (GO)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
146 GAR 52 (GO)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
147 GAR 53 (GO)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
148 GAR 54 (GO)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
149 GAR 57 (CO)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
150 GAR 58 (CS)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
151 GAR 59 (CS)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
152 WNK 60/61/62/63	60	0.00	0.00	0.00	0.00	3,524.48	323.25	60.67	3,908.40	-3,991.91	-83.51	-1,820.02	-910.01	-910.01	-351.87					
153 FLAT (GAR) 64	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
154 GAR 65 (C+1)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
155 GAR 66 (C+1)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
156 GAR 67 (C+1)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
157 GAR 68 (C+1)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
158 GAR 70 (C+1)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
159 GAR 71 (C+1)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
160 GAR 72 (C+1)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
161 GAR 73 (C+1)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
162 GAR 74 (C+1)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
163 GAR 75 (C+1)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
164 GAR 76 (C+1)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
165 GAR 78 (C+1)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
166 GAR 79 (C+1)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
167 GAR 80 (F+1)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
168 GAR 81 (F+1)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
169 GAR 82 (F+1)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
170 GAR 83 (F+1)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
171 GAR 84 (F+1)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
172 GAR 85 (F+1)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
173 GAR 86 (F+1)	15	0.00	0.00	0.00	0.00	881.12	80.81	15.17	977.10	-997.98	-20.88	-455,01	-227,50	-227,50	-87,97					
174 LO 1	5	0.00	0.00	0.00	0.00	293.71	26.94	5.06	325.70	-332.66	-6.96	-151,67	-75,83	-75,83	-29,32					
175 CONCIERGERIE	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
		9890	251,7	112,4	101,9	36	11,044.60	30,524.47	25,696.12	25,196.00	580,952.00	53,282.00	10,000.00	736,695.19	-746,564.86	-9,869.67	-300,000.00	-150,000.00	-150,000.00	-146,564.86

- (1) Bedrag beschikbaar per 31/12/2021 na opname van 150.000 euro in A13
- (2) Opvraging van 150.000 euro in A14 (30/6/2022)
- (3) Opvraging van 150.000 euro in A15 (31/12/2022)
- (4) Saldo opvraging per 1/3/2023. Daarbij zit het privatieve aandeel voor de dakappartementer

- (11) Nieuwe betegeling aan kostprijs. De kosten van het leggen zijn gemeenschappelijk
- (12) Balustrades van 120 cm hoogte voor verdieping 5
- (13) Balustrades van 110 cm hoog voor verdieping 6
- (14) Tussenschotten tussen de terrassen verdiepingen 5 en 6
- (15) De gemeenschappelijk te verdelen kosten ATAB
- (16) Architect en veiligheidscoördinator
- (17) Diverse kosten : werf elektriciteit, rioolaansluitingen, herstellingen, vergoeding gebruik apten, ...