tel 059.30.15.13
fax 059.30.39.33
www.laplage.be
syndic laPlage

08/03/2017

Vereniging van Mede Eigenaars GFC GALIOEN-FREGATTE-CARAVELLE, portiekenlaan te

nodigt u vriendelijk uit op	**een algemene eigenaarsvergadering**
die zal plaats hebben op	**zaterdag 01/04/2017 om 09h30 (einde voorzien 11h00)**
op locatie	**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 26/3/2016

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 2 en 3, over het jaar 2016
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. Verrekening verwarming en warm water

* De doorrekening van de verwarming en het warm water gebeurt op basis van de individuele tellers : verwarming met urentellers en warm water met watermeters.
Uit een controle is gebleken dat bijna 20% van de meters niet naar behoren werken. Deze toestellen worden hersteld of vervangen. De kosten daarvan zijn privatief.

Controle vereist toegang tot het appartement of de flat in kwestie. Indien de syndicus geen toegang heeft, zal hij de sleutel opvragen. Geeft betrokken eigenaar of huurder geen medewerking, dan wordt de verwarming én het warm water afgesloten.

* In de semesterafrekening van 30/6/2017 zal het verbruik van 1/7/16 tot 30/6/17 worden verrekend. Daarna zal in elke semesterafrekening de verwarming en het warm water van de afgelopen 6 maanden worden opgenomen.

6. Toestand van de gemeenschappelijke leidingen verwarming en warm water

Er werd op de vergadering van 26/3/2016 een technisch comité (TC) gevormd met als leden Edgard Vissers (C 0302), Angelo Colosso (G 0204), René Vermander (gar 17) en André Dooms (gar 67) en met als taak een technische analyse te maken van het leidingennet, problemen in kaart te brengen en oplossingen voor te stellen.
De vergadering volmachtigde de raad om samen met het TC dringende problemen onmiddellijk op te lossen.
Een stand van zaken.

7. Toestand van de daken - isolatie

Het dak boven de zesde verdieping is, vooral boven Caravelle, in slechte toestand en dient vernieuwd te worden. Bij deze vernieuwing zal het dak van extra isolatie worden voorzien.
Er liggen 2 offertes voor.
Bespreking, beslissing en financiering.
Volmacht aan het het TC (Edgar Vissers (C 0302), Jean-Pierre Dupont (F 0501) en Frans Christiaens (C 0503) die hiervoor in de vergadering van 2016 is aangesteld om de verdere modaliteiten te bepalen.

8. Verfwerk van de gevel Caravelle

* Op 12/1/2016 werden NV Isignia (de schilder) als het studiebureau veroordeeld tot betaling van 47.000 Euro als vergoeding voor een slecht uitgevoerde gevelrenovatie. Op 9/6/2016 gingen de veroordeelden evenwel in beroep. Advokaat Versyp heeft er evenwel voor gezorgd dat de gelden (49.765 Euro) werden "gekantonneerd" in afwachting van een vonnis in beroep.

* Schildersbedrijf A2Z heeft de gevel herschilderd in 2012, maar ook dit werk is niet zonder fouten. A2Z zou in de zomer van 2015 retouches uitvoeren maar heeft dit niet gedaan. Het bedrijf werd daarover vele keren gecontacteerd, zelfs aangetekend, zonder gevolg. Advokaat Geert Lambert heeft het bedrijf in gebreke gesteld, eveneens zonder gevolg.
De vergadering dient nu te beslissen of ze ook A2Z zal vervolgen voor de rechtbank.

9. Herstel - renovatie van de gevel(s)

De gevel zijde Caravelle werd 2 keer geschilderd en het resultaat is 2 keer slecht. Meer schilderen is bijgevolg geen duurzame oplossing.
Wel duurzame oplossingen zijn bezetting middels crepie, sidings of beplating (trespa of keramiek). Deze oplossingen laten toe de gevel bijkomend te isoleren.
De raad stelt voor om een studiebureau te belasten een voorstudie te maken over deze oplossingen, zowel esthetisch, bouwtechnisch als budgetmatig en dit voor alle gevels van het gebouw.
De bedoeling is om op basis van die studie een meerjarenplan op te stellen.

10. Parlofonie : vernieuwing van het systeem

Er liggen 3. offertes voor.
bespreking, toewijzing en financiering.

11. Brandveiligheid gebouw

Op de vergadering van 2016 werd beslist om na te denken over maatregelen die de brandveiligheid van het gebouw kunnen verhogen.
Mogelijke ingrepen zijn :
- De appartementsdeuren vervangen door brandwerende types.
- Plaatsen noodverlichting in gangen en trappen van het gebouw
- Installeren van een brandmeldingsysteem, eventueel op basis van rookdetectie

12. Electriciteit in de garages

Enkele eigenaars zouden graag electriciteit in hun garage hebben.
Een eerste fase is het oplijsten van die garage-eigenaars die dit wensen.
Een tweede fase is onderzoeken hoe dit kan geregeld worden en wat het kost.
De derde fase is dan erover te beslissen.
De syndicus verzoekt diegenen die dit wensen de syndicus daarvan te informeren.

13. Bestemming huurgelden conciergerie

* De in 2016 ontvangen huur (3.800 Euro) zal in de kostenafrekening van 30/6/17 als opbrengst worden geboekt ter compensatie van de kosten aan de conciergerie in 2016.
* De ontvangen en nog te ontvangen huurgelden van 2017 moeten nog een bestemming krijgen.

14. Renovatie van appartementen en flats

Bij recente renovaties werd overlast en schade veroorzaakt. Eigenaars die van plan zijn hun eigendom te renoveren moeten volgende richtlijnen in acht nemen :
* Licht de syndicus op voorhand in van uw verbouwingswerken, zeg wat u allemaal zal doen, wanneer u de werken plant te starten en wanneer u meent ze af te werken.
* Hang een nota in die zin in de lift of aan de muur nabij de inkomdeur en zet er een telefoonnummer op waarop u te bereiken bent zo er een probleem opduikt of iemand hinder ondervindt.
* Voer geen werken uit die lawaai veroorzaken tijdens schoolvakanties en weekends. Begin er niet aan vòòr 8h00 en stop om 18h00.
* Begin de werken met het afdichten van alle verluchtingsopeningen en schachten. Via die weg verspreidt stof zich immers naar boven en ondergelegen eigendommen.
* Open in geen geval technische kokers. Menige keren beschadigt een vallende steen toevoer- en afvoerleidingen met waterschade tot gevolg.

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,

Frank Rouseré

raad van mede-eigendom : Serge Mulkers (G 0508), Thierry Van Damme (G 0108), René Vermander (gar 17) en Edgar Vissers (C 0302).

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.