

07/04/2018

## Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

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

geeft verslag van de  
die plaats had op  
op locatie

algemene eigenaarsvergadering  
zaterdag 07/04/2018 van 14h00 tot 16h30  
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

## dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	3950,00	46
	waren vertegenwoordigd	3070,00	54
	waren afwezig	2870,00	47
	<b>totaal</b>	<b>9890,00</b>	<b>147</b>

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Serge Mulkers  
Stemopnemer : Dhr Thierry Van Damme  
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 01/04/17

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.  
Alle beslissingen werden uitgevoerd of zijn in uitvoering.

### 4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 4 en 5 werden nagezien door Serge Mulkers.

Opmerkingen :

- het supplement dakwerken was niet door isolatie, maar door het verhogen van de boord en het plaatsen verder buiten de muren.

- Voor deze dakwerken betaalde Infrac een premie van 2.121 Euro. Die premie zal aan het reservefonds worden toegevoegd.

- Sedert 1/1/2018 is een nieuwe poetsfirma (PMR clean) aangesteld.

- Per 31/3 hebben 15 eigenaars hun rekening nog niet vereffend. Het totaal openstaand bedrag bedraagt 7.500 Euro.

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

Rekeningcommissarissen worden Serge Mulkers en Daniel Monfils.

### 5. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar, tot 2021.

### 6. Raad van mede-eigendom

De raad bestaat uit :

\* Serge Mulkers (G 0508) & Daniel Monfils (G0303), rekeningcommissarissen

\* Edgar Vissers (C 0302), vertegenwoordiger Caravelle

\* Marie-Ghilaine Roland (F 0202), vertegenwoordiger Fregate

\* Thierry Van Damme (G 0108), vertegenwoordiger Galion

\* René Vermander (gar 17), vertegenwoordiger garages

## 7. Herstel/renovatie van de gevels

Het verfwerk van de gevel van la Caravelle bladdert verregaand af. Op diverse plaatsen zijn er sporen van roest en in menig appartement zijn er sporen van regendoorslag.

Het is aangewezen een oplossing te zoeken die alle problemen in één keer oplost, de gevel duurzaam maakt minstens voor de komende 25 jaar én tevens de gevel te isoleren zodat ze nu al voldoet aan toekomstige kwaliteitseisen.

Dergelijke ingreep maakt enkel kans op slagen als ze begeleid wordt door een degelijke architect of een hierin gespecialiseerd studiebureau. De raad van mede-eigendom stelt voor om ABG beton consultants uit Kortrijk (abg.be) aan te stellen en hen te belasten met een eerste opdracht :

- analyse van de betontoestand
- isoleren van de gevel
- waterdicht maken van de gevel en de ramen
- bekleden van de gevel in een duurzaam materiaal die tegelijk het gebouw een esthetische meerwaarde biedt.
- de waterdichtheid en de isolatie van de daken onder de terrassen
- het becijferen van wat die ingreep kan kosten

In functie van haar voorstellen kan dan worden bepaald welke oplossing wordt verkozen, of er met dit bureau wordt verder gewerkt of niet en, voor de verre toekomst, of de operatie wordt uitgebreid naar de andere gevels, te spreiden over een periode van minstens 10 jaar.

De kostprijs van dergelijk (voor)onderzoek bedraagt 12.000 Euro, 21% BTWe.

De vergadering overlegt over het voorstel, waarna wordt gestemd middels naamafroeping :

- stemmen in met het voorstel : 97 eigenaars met 6825 aandelen, of 98,8%
- stemmen tegen het voorstel : 2 eigenaars (Bernard & Broers) met 85 aandelen, of 1,2%
- onthouden zich : 1 eigenaar (Sibille)

Beslissing : ABG betonconsultants wordt met de opdracht belast.

## 8. Staat van de garagespoorten en het uitzicht van de garages naar buiten op de tussenverdieping

Sommige poorten uitgevend op straat zijn vernieuwd, andere niet. Sommige zijn proper, andere niet.

Doorheen de ruit van sommige garages op de eerste verdieping zie je alleen maar rommel. Dit heeft een negatief effect op de uitstraling van het gebouw.

Eigenaars wordt gevraagd om de rommel te verwijderen en/of de ruit af te dekken, de oude poorten te fatsoeneren of de poort te vernieuwen.

De syndicus zal de gemeenschappelijke garagepoorten fatsoenlijk maken : poetsen waar het kan en schilderen waar het moet.

Om de desolaat ogende beglazing van de garages op de verdieping op te fleuren zal de syndicus een voorstel vragen om ze te bekleden met licht doorlatende stickers met zee- en duinmotieven of - als dat beter zou zijn - blanco.

## 9. TV distributie - aanpassing van rijg- naar sternet

Zowel Galion, Fregate als Caravelle zijn voorzien van een sternetwerk.

## 10. Garage 86 : plaatsen nieuwe poort

Garage 86 is gelegen op de bovenverdieping (ingang kant Caravelle). De eigenaar van die garage wenst een nieuwe poort te plaatsen en vraagt toelating om die iets naar voren op te schuiven omwille van een betonnen balk die een vlotte plaatsing in de weg zit. De poort zal 36 cm vooruitkomen.

De vergadering stemt hiermee unaniem in.

## 11. Garages: individuele elektriciteitsaansluiting

Welke garages elektriciteit hebben en welke meedeelde elektriciteit te willen wordt momenteel in kaart gebracht. Vervolgens wordt bepaald wat dergelijke aansluiting zal kosten. Elke eigenaar zal daarna worden aangeschreven met de vraag wat zijn beslissing is.

## 12. Warmwater en chauffage tellers met nulverbruik vervangen

Door het hoge aantal defecte tellers is het moeilijk een correct zicht te krijgen op het reële verbruik. Firma Maertens uit Oostende - die al jaren het onderhoud van de verwarming uitvoert - is verzocht om de werking van alle verwarmingstellers te controleren en alle oude warm watertellers te vervangen. Dit werk is momenteel in uitvoering. Een prijsofferte voor dit type werk en door de dringendheid ervan was niet mogelijk. Met respect voor de bepalingen in het reglement van mede-eigendom zal de raad van mede-eigendom bepalen op welke manier de kosten hiervan het beste kunnen worden verdeeld.

## 13. Verhoging bijdrages aan het reservefonds

Het reservefonds wordt gespijzigd met periodieke bijdragen, inbegrepen in de afrekeningen, met de huurgelden van de conciërgerie en soms met eenmalige opbrengsten. Per 31/3 beschikte het fonds over 24.282 Euro.

Na overleg beslist de vergadering bij naamafroeping over het verdubbelen van de reservefondsbijdrage.

De nieuwe semesterbijdrage (inbegrepen in de afrekeningen) wordt dan 10.000 Euro.

- stemmen voor : 95 eigenaars en 6570 aandelen, of 94,7%
- stemmen tegen : 4 eigenaars (Bernard, Christiaens, Van Leemput, Vandendriessche), of 5,3%
- niemand onthoudt zich.

## 14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

\* In één van de vorige vergaderingen is beslist om de sloten van de gemene ingangsheuren te veranderen. Omwille van andere, meer dringende, problemen is deze beslissing niet uitgevoerd.

De raad zal zich buigen over het voorstel om de toegang tot het gebouw te regelen met badges van het merk Salto.

\* Meer en meer eigenaars gaan over tot het renoveren van hun eigendom. Dat gaat gepaard met beschadigingen van trappen, gangen en liften en vooral veel overlast. Daarom enkele eenvoudige tips :

- *Licht de syndicus op voorhand in van uw verbouwingwerken, 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.*

\* De eigenaars van de appartementen op de vijfde en zesde verdieping worden (nogmaals) verzocht om hun terras proper en net te houden én... erover te waken dat de regenwaterafvoer onder de tegels niet door vuil geblokkeerd wordt.

\* Het logiesdecreet vereist de plaatsing van een brandtrap aan de achterzijde van het gebouw ter hoogte van de flats die enkel op die achtergevel uitgeven. Daarvoor wordt een oplossing gezocht. Meer info op [www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet](http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet).

\* Er is te onderzoeken of de isolatie van de verwarmingsbuizen in de gemene delen al dan niet asbesthoudend is.

\* De beroepsprocedure in de zaak VME vs Batsleer wordt behandeld op 19/3/2019.

\* Verhoging van de (brand) veiligheid :

- een verbetering van de gemeenschappelijke verlichting (oa noodverlichting) wordt onderzocht

- eigenaars die geïnteresseerd zijn (zij die verhuren in vakantieperiodes zijn verplicht) in plaatsing van een branddeur worden verzocht dit aan de syndicus te melden.

\* De basisakte is opgesteld in het Frans. Er is na te gaan of er al een Nederlandstalige versie bestaat.

\* De brievenbussen dienen op een éénduidige en duidelijke wijze genummerd te worden.

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 07/05/2018

Het staat iedereen die zich door één der beslissingen benadeeld voelt vrij om, conform de wet, bezwaar aan te tekenen bij de vrederechter. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 07/08/2018

voor de syndicus, Frank Rouseré

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

A large, stylized handwritten signature in blue ink, enclosed within a large blue oval.