

18/03/2019

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 06/04/2019 om 13h30 (einde voorzien 15h30)
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 07/04/2018

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 6 en 7, over de periode 1/1/18 - 31/12/18.

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. Gevelstudie ABG

Het gebouw is de 50 voorbij. De daken onder de terrassen van de vijfde en zesde verdieping werden in het verleden al vernieuwd. Maar er zijn problemen: ze zijn onvoldoende geïsoleerd en op diverse plaatsen zijn er waterinfiltraties zowel door de muren als door de plafonds.

De gevels van de drie blokken werden eveneens gerenoveerd : beton is hersteld en de gevels werden herschilderd. Fregate en Galion zijn nog in prima toestand. Maar gevel Caravelle kampt met problemen : afbladdering verf, hier en daar wat roest en op enkele plaatsen regenwaterinfiltratie.

Ondanks eerdere renovaties zijn alle gevels gebrekkig geïsoleerd.

Ook de met schalies bezette geveldelen kampen met kwalen: de schalies zelf bevatten asbest en elke vorm isolatie ontbreekt.

Studiebureau ABG betonconsultants werd belast met opmaak van een studie van de algehele problematiek, inbegrepen een raming van de kosten om de problemen op te lossen. Die studie is aan alle eigenaars overgemaakt. Het doel ervan is een toekomst onderhouds- en renovatieplan opstellen, in functie van dringendheid. Hierbij een voorzet :

fase 1 :

vernieuwen van de dakdichting onder de terrassen van de appartementen op de vijfde en zesde verdieping. Voor garantie op waterdichtheid en isolatie van de wanden is afbraak van de muren onvermijdelijk.

fase 2 :

renovatie gevel Caravelle : de gevel werd al twee keer geschilderd en telkens opnieuw bladdert de verf af. Nogmaals schilderen is dus geen oplossing. Isoleren en met crepie bezetten is één mogelijke oplossing.

fase 3 :

renovatie gevel Fregate ?

fase 4 :

renovatie gevel Galioen ?

fase 5 : zijgevels (schalies en isolatie) en achtergevel ?

ABG betonconsultants zal op de vergadering aanwezig zijn en duiding geven.

Te nemen beslissing : aanstellen van een raadgevend comité, bestaande uit maximum 5 eigenaars, teneinde een toekomstplan voor het gebouw op te stellen en er termijnen aan te koppelen.

6. Gevelrenovatie: fase 1

De dak- en geveldichting van de verdiepingen 5 en 6 is momenteel prioritair. Er komt op meerdere plaatsen water doorheen. De blauwe dorpels aan de gevels zijn ondicht waardoor regenwater langs de gevels stroomt. Krachtens de Wooncode dienen die daken ook voldoende geïsoleerd te zijn.

Te nemen beslissing :

- opdelen van dit werk in één, twee of drie fases
- toekennen van een werkopdracht aan ABG : opstellen lastenboeken en meetstaten
- vastleggen van termijnen
- bepaling van de financiering

7. Brandtrap

Het recent uitgevaardigde logiedecreet, die van toepassing is op alle vakantieverblijven, stelt een hele resem regels op waar verhuurders aan moeten voldoen.

Een punt waar eigenaars in de residentie momenteel onmogelijk aan kunnen tegemoet komen is het voorzien van een reglementaire vluchtweg in geval van brand.

Hiervoor zou een brandtrap moeten worden opgericht tegen de achtergevel.

Dit betreft een aparte aanbesteding, los van de gevelrenovatie, maar ABG zou dit kunnen coördineren.

8. Evaluatie onderhoudsploeg PMR

Sinds vorig jaar wordt het onderhoud van de residentie voorzien door PMR cleaning. De raad van mede-eigendom was niet tevreden van de geleverde diensten en heeft de syndicus verzocht het lopende contract stop te zetten tegen de eerstvolgende vervaldag. De syndicus heeft andere firma's verzocht een prijsvoorstel over te maken.

9. Afvoergootjes terrassen

De laatste jaren hebben we vaak te maken met vochtinfiltraties op de 4de en 5de verdieping, onder meer te wijten aan vuiligheid onder de terrastegels van de bovenliggende verdiepen. Hier en der zit de afwateringsgoot volledig dichtgeslibd. Hierdoor stijgt, bij hevig regenweer, het water tot over de EPDM dichting, onder de zinken rand, en zo het gebouw binnen. Indien u zelf vaststelt dat er onder de tegels geen ruimte is voor afwatering, wordt u verzocht de troep onder de tegels te verwijderen. Indien uw zelf niet in de mogelijkheid bent dit te doen, gelieve de syndicus te verwittigen en dan kunnen wij iemand sturen om dit voor u te doen.

10. Conciërgerie

De Conciërgerie wordt sinds mei 2016 verhuurd en de huurgelden worden doorgestort op de rekening van de VME. De oorspronkelijke huurster is overleden. De nieuwe huurders, die hun intrek namen in augustus 2017, slagen er niet in hun huur consequent te betalen. Advocaat Redy Belpame werd verzocht een procedure in te leiden om de uitzetting te bekomen. Bespreking.

11. Galion: losse tegels op de paliers

Op verschillende verdiepen in residentie Galion zijn de tegels rond de tellerkasten verzakt. Tegelbedrijf Vannieuwenhove werd gevraagd dit na te zien. Tegels in exact dezelfde kleur zijn niet meer beschikbaar. Bespreking.

12. Dak garages achtergevel: groendak

Het dak van de garages achteraan de residentie geeft nogal een desolate indruk. Enkele eigenaars stelden voor hier een groendak te voorzien. Dit is een idee die we kunnen meenemen in de eventuele laatste fase van de renovatie, maar is de draagkracht van de dakstructuur voldoende?

13. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019

Sinds 1 januari 2019 is er een nieuwe wet op mede-eigendom in voege. De belangrijkste wijzigingen werden hieronder opgelijst :

- Een mede-eigenaar of nutsmaatschappij kan zelf beslissen werken uit te voeren aan leidingen op de gemene delen, bijvoorbeeld voor het installeren van een laadpaal voor een wagen, distributie,...
 - Een bepaalde eigenaar rechten geven op bepaalde gemene delen (bijv. de tuin) wordt als een erfdienstbaarheid aanzien.
 - Een aantal zaken die vroeger deel uitmaakten van het reglement van mede-eigendom werden verplaatst naar het reglement van inwendige orde. Hierdoor kunnen ze gemakkelijker gewijzigd worden, want er is geen tussenkomst van een notaris meer voor nodig.
 - Het reservefonds is nu wettelijk verplicht (voor gebouwen met meer dan 20 kavels) en het bedrag daarvan werd eveneens vastgelegd : de jaarlijkse bijdrage aan dat fonds mag niet lager zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De vereniging van mede-eigenaars kan echter met een 4/5de meerderheid beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.
 - De syndicus kan zelf het initiatief nemen achterstallen te gaan invorderen.
 - De betaler beslist: enkel eigenaars die meebetalen aan een kost (bijvoorbeeld de lift) stemmen mee over dit thema.
 - Werken aan de gemene delen en aanpassingen van de statuten kunnen beslist worden met een 2/3 meerderheid i.p.v. een 3/4 meerderheid.
- Om wettelijk opgelegde aanpassingen te stemmen is een volstrekte meerderheid voldoende (50 +1).
- Transparantie van het syndicuscontract. Zaken die niet expliciet vermeld staan als apart aan te rekenen kunnen niet aangerekend worden.
 - De taak van commissaris van de rekeningen kan nu door meerdere personen als college uitgevoerd worden.
 - De VME wordt bevoorrechte schuldeiser t.o.v. een mede-eigenaar met achterstallen.

14. Reglement van interne orde (RIO) vanaf 2019

Een belangrijke wijziging van de wet bestaat in de afslanking van de statuten (de basisakte en het reglement van mede-eigendom). Het RIO is niet langer vrijblijvend. Deze werd opgemaakt en is te vinden in bijlage.

15. 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 : 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.

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

