

11/04/2019

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 06/04/2019 van 13h30 tot 17h10
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

dagorde**Quorum**

Aanwezigheidslijst in te zien bij	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig	4335.00	54
waren vertegenwoordigd	3005.00	49
waren afwezig	2550.00	47
totaal	9890.00	150

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Serge Mulkers
Stemopnemer : Dhr Thierry Van Damme
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

Edgar Vissers verlaat de raad van mede-eigendom wegens verkoop van zijn appartement. Zijn plaats wordt overgenomen door Guy Leonard (C 0101).

2. Geldigheid van de vergadering

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

3. Verslag van de vergadering van 07/04/2018

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

Uitgevoerd :

- elektriciteit in de garageboxen : OK
- het sleutelsysteem is gewijzigd naar badges
- het kleven van stickers op de garageruiten van de tussenverdieping blijkt niet mogelijk te zijn omwille van het glas.
- vertaling van de basisaktes naar het Nederlands wordt uitgesteld

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 6 en 7 (2018) werden nagezien door Serge Mulkers.

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

Rekeningcommissaris blijft Serge Mulkers.

In het licht van de nakende renovatiekosten stelt de syndicus voor om de jaarbijdrage aan het reservefonds (momenteel 20.000 Euro) te verhogen naar 50.000 Euro. Enkele eigenaars zijn hiermee niet akkoord en vermits dit item niet specifiek geagendeerd is wordt dit voorstel afgevoerd.

5. Gevelstudie ABG

Kristof Janssen (ABG betonconsultants) geeft duiding bij het opgemaakte rapport van gevelonderzoek. Het rapport toont aan de hand van meerdere foto's waar de knelpunten zitten.

Samengevat :

- verwerking van het voegwerk van en scheurvorming in de gevelbakstenen.
- verweerd elastisch voegwerk
- fouten in de waterdichtheid onder de dakterrassen vijfde en zesde verdieping

- afbladdering van de verf op de gevel
- roestende profielen en bevestigingen
- gebrek aan dakisolatie onder de dakterrassen, gebrek aan gevelisolatie
- verweerd schrijnwerk, hier en daar met enkele beglazing
- onvoldoende hoogte van de balustrades

Het oplossen van alle knelpunten kan in fases opgelost worden. Alle problemen oplossen zal een budget vergen van naar schatting 3 miljoen Euro.

Teneinde een concreet actieplan voor de toekomst op te stellen wordt een technisch comité opgericht met als opdracht :

- het te doen werk opdelen in fasen en daar termijnen aan koppelen.
- per fase enkele mogelijke uitvoeringswijzen detaileren
- een financiering uitwerken
- op basis van de basisakte bepalen hoe die kosten moeten worden verdeeld
- oordelen als ABG betonconsultants aangesteld mag worden voor de verdere opvolging

Het comité wordt gevormd door Raymond Van der Cammen (F0601), Jean-Pierre Dupont (F0501), Serge Mulkers (G0508), Johan De Meyer (F0201) en Jan Bruyneel (F0502).

6. Gevelrenovatie: fase 1

De meest dringende fase is het vernieuwen van de verdichting van de daken onder de terrassen van de vijfde en zesde verdieping, evenals het isoleren van de muren van die verdiepingen.

De vergadering beslist unaniem om hieraan absolute prioriteit te geven. Het TC zal dit als eerste uitwerken.

7. Brandtrap

Op de verdiepingen 1 tot en 4 zijn er in de blok Galioen 3 flats die uitgeven op de achterzijde. Geen enkele ervan voldoet aan de bepalingen van het logiesdecreet waardoor deze flats niet verhuurd mogen worden aan vakantiegangers. Enkele eigenaars verhuurden en willen dat in de toekomst ook blijven doen. Een oplossing is dus te zoeken in het plaatsen van een brandtrap.

8. Evaluatie onderhoudsploeg PMR

Het onderhoudscontract met PMR-group is opgezegd. Het loopt ten einde op 31/12/19. Vergadering wijst het onderhoud daarna toe aan Aqua Clean uit Westende.

9. Afvoergootjes terrassen

Teneinde infiltraties te vermijden worden de eigenaars van de vijfde en zesde verdieping aangespoord om het terras vrij van vuil te houden en er vooral voor te zorgen dat de afwatering onder de terrastegels gegarandeerd is, dus vrij van zand en vuil.

10. Conciërgerie

De huurder, die haar intrek nam in augustus 2017, slaagt er niet in haar huur consequent te betalen. Advocaat Redy Belpame werd verzocht een procedure in te leiden om uitzetting te bekomen. Het dossier is in behandeling bij de vrederechter.

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. De losse tegels zullen lokaal hersteld worden.

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.

Er is te onderzoeken of het dak voldoende draagkrachtig is. Daarnaast dient eerst een brandtrap te worden geplaatst.

13. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019

Een gecoördineerde versie van de wet is gepubliceerd op de website van de syndicus onder de rubriek beheer van mede-eigendom.

14. Reglement van interne orde (RIO) vanaf 2019

De raad zal tegen volgende vergadering de voorgestelde tekst verfijnen.

15. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

nihil

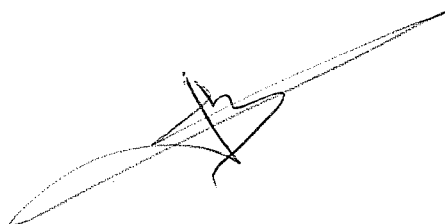
Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimiteit

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 11/05/2019

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 06/08/2019

voor de syndicus, Frank Rouseré

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Frank Rouseré', written in a cursive style.