

30/06/2020

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 18/07/2020 om 14h00 (einde voorzien 16h00)
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 06/04/2019

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 8 en 9, over de periode 1/1/19 - 31/12/19. 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. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom. Die bestaat momenteel uit Vandamme (G0108), Roland (F0202), Leonard (C0101). Dhr Vermander (Gar 17) wenst zijn mandaat op te zeggen.

6. Reglement van interne orde (RIO)

Zijn er aanvulling op het bestaande RIO?

7. Renovatie actieplan

Het rapport van studie bureau ABG bracht vorig jaar enkele knelpunten naar voor:

- 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

Vorig jaar werd er een technisch comité gevormd om een actieplan voor de toekomst uit te werken. Die bestond uit Raymond Van der Cammen (F0601), Jean-Pierre Dupont (F0501), Johan De Meyer (F0201), Serge Mulkers (G0508) en Jan Bruyneel (F0502). Zij zijn enkele keren bijeen gekomen maar een concreet actieplan is er nog niet.

De drie eerst vernoemden hebben ondertussen hun appartement verkocht of zijn dit van plan.

De vorming van een nieuw TC dringt zich op.

8. Waterdichtheid en isolatie dakterrassen verdiepingen 5 en 6

Studiebureau ABG heeft voor de bij wet verplichte renovatie en het isoleren van de dakterrassen een raming uitgewerkt voor twee verschillende uitvoeropties. Ze schrijven hierover het volgende:

- Optie 1: Doorlopende terrasvloeren: 950.000 €
 - Optie 2: Heropbouw borstweringmuren, analoog aan bestaande toestand: 1.135.000 €
- Raming inclusief BTW, erelonen en 10% onvoorzien kosten.

Voordeel optie 1 = terrasuitbreiding voor appartementen op V6 en ongeveer 150.000 € goedkoper geraamd dan optie 2.
Nadeel optie 1 = meer inkijk van terras V6 naar terras V5.

Verder zijn beide opties gelijklopend:

GEVEL

- Uitbraak buitenspouwblad (metselwerk en leien)
- Uitbreken en heraanstorten raamlintelen
- Uitvlakken binnenspouwblad
- Aanbrengen crepi op isolatie

DAKTERRASSEN

- Uitbreken tot op dragende betonplaat
- Plaatsen isolatie en waterdichting (alle horizontale vlakken, inclusief achterzijde V6)
- Afwerken met keramische tegelvloer (enkel bij private gedeelten, exclusief achterzijde V6)"

Een verdere uitwerking van dit onderdeel is vrij dringend omdat meerdere appartementen vochtige buitenmuren hebben en minstens één appartement - G 0506 - heeft permanent insijpeling via het plafond.

Te beslissen :

- Keuze tussen beide opties
- Opstellen van een lastenboek
- Opstellen van een spaarplan om die werken mogelijk te maken. Voorstel 50.000 euro per semester.

Alle relevante documentatie is terug te vinden op <http://www.laplage.be/syndic/gfc.html>

9. Controles gemeente Middelkerke en brandweer

De dienst huisvesting en de brandweer van Middelkerke zijn momenteel bezig om in Westende de gemene delen van alle appartementsgebouwen aan een inspectie te onderwerpen. Men controleert inbreuken op de Vlaamse wooncode en brandveiligheid. Indien er meer dan 15 strafpunten worden uitgevaardigd mag er niet meer worden verhuurd in het gebouw, vanaf 30 wordt er een advies tot ongeschiktverklaring uitgevaardigd. Dit impliceert een onbewoonbaarverklaring met mogelijke leegstandsvergoeding, ontstaan van voorkeepsrecht en sociaal beheersrecht door de gemeente. Praktisch moeten onderstaande punten in orde zijn.

* Gemeenschappelijk:

- keuringsattesten elektrische- en gasinstallatie kunnen voorleggen
- rookmelders en brandblustoestellen op alle verdiepingen
- noodsignalisatie en noodverlichting
- brandwerende deuren voor alle appartementen die rechtstreeks uitgeven op de trappenhall (nooduitgang)

* Privatief (U bent niet verplicht hen binnen te laten, maar als u ze vrijwillig toegang verleent ben u verplicht zich te schikken naar de opmerkingen op hun verslag):

- 2 optische rookmelders (zonder vervangbare batterijen)
- tweejaarlijkse conformiteitskeuring CV ketel
- volwaardige 2de vluchtweg (raam aan de voorzijde)
- voor alle andere voorschriften zie de Vlaamse Wooncode

De residentie werd nog niet gecontroleerd, maar voorkomen is beter dan genezen. Bespreking.

10. Brandtrap

Elk appartement moet voorzien zijn van minimum twee vluchtwegen. De 1ste is via de traphal, de tweede via het raam aan de straatkant (waar de brandweerwagen aan kan). Voor appartementen die niet uitgeven aan de straatkant moet dus een oplossing worden gezocht in de vorm van een brandtrap. Firma JOMY zal een prijsofferte opmaken en bezorgen voor de AV.

11. Bijdrage reservefonds

Op 31/12/2019 zit er circa € 74.000 in het reservefonds. Met het oog op de toekomstige kosten lijkt het verhogen van de reservefondsbijdrage van € 10.000 naar 25.000 per semester opportuun.

12. Conciergerie

Na uitzetting van de vorige huurster wegens wanbetaling zijn we momenteel op zoek naar nieuwe huurders voor de conciërgerie.

13. Sluikstorten

De staat van de recyclagelokalen is ronduit schandalig. Glazen flessen, potten en pannen, volledige inboedels, wc-potten,... je kan het zo gek niet bedenken.

Dit asociaal gedrag jaagt de gemeenschap nodeloos op kosten en moet stoppen! Sociale controle kan hier een oplossing bieden, maar het vereist ook een mentaliteitswijziging onder de mede-eigenaars.

14. Garagepoorten straatkant

Verschillende eigenaars in het gebouw storen zich aan de staat van garagepoorten aan de straatkant en verzochten de syndicus de eigenaars te vragen hun poort te kuisen en/of (her)schilderen.

15. Frégate - liftmachine

Al sinds 2016 wordt op de periodieke keuringen van SGS volgende opmerking genoteerd: "Olielek aan de motor". Dit zijn opmerkingen waarvoor interventie noodzakelijk is, maar waarbij de liftinstallatie ondertussen wel verder mag worden gebruikt.

Cosmolift heeft in het verleden tevergeefs geprobeerd om het lek aan de motor te dichten. Zij stellen voor de volledige liftmachine te vervangen.

Er werd een tweede opinie gevraagd aan firma 'De Lift' en ook zij gaven aan dat vervanging zich opdringt.

Prijs Cosmolift: € 9.037 vs. De Lift: € 9.699

16. 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) en Marie-Ghilaine Roland (F 0202).

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.

Residentie Galion- Fregate - Caravelle

0	STELLINGEN EN WERFINRICHTING	200 000 €
	Plaatsbeschrijving	
	Stofwand binnen	
	Stellingen, werfinrichting	
	Valbeveiliging achtergevel V6	
	Trappentoren/bouwlift	
	Afschermen ramen	
	Bijkomend destructief onderzoek	
1	HERSTELLEN EN BESCHERMEN BETON	75 000 €
	Herstellen betonschade	
	Plaatsen opofferingsanodes	
	Weghakken en heraangielen raamlintelen	
2	GEVELISOLATIE + PLEISTERLAAG	150 000 €
	Afbreken gevelmetselwerk en leien	
	Uitvlakken achterliggende structuur	
	Aanbrengen crepi op buitengevelisolatie	
3	SCHRIJNWERK	15 000 €
	Verwijderen dorpels onder ramen en ondervullen ramen	
	Nieuwe aluminium dorpels (borstweringsramen)	
	Nieuwe PVC ramen - prijs niet in totaal verrekend	(195 000 €)
	Nieuwe PVC ramen (verdieping 5)	
	Nieuwe PVC ramen (verdieping 6)	
	Nieuwe PVC rolluiken (verdieping 5)	
	Nieuwe PVC rolluiken (verdieping 6)	
4	VERNIEUWEN DAKTERRASSEN	205 000 €
	Wegnemen en afvoeren tussenschotten	
	Wegnemen en afvoeren balustrades	
	Uitbreken en afvoeren dekstenen	
	Afbreken borstweringsmuur	
	Wegnemen tegelvloer	
	Uitbraak bestaande vloeropbouw tot op betonplaat	
	Aanbrengen hellingsisolatie	
	Aanbrengen waterdichting	
	Aanbrengen nieuwe dekstenen	
	Plaatsing nieuwe tussenschotten	
4A	VERNIEUWEN DAKTERRASSEN (optie 1: met doorlopende terrasvloeren)	110 000 €
	Nieuwe isolerende randbalk	
	Plaatsing keramische terrastegels	
	Plaatsing nieuwe staafjesbalustrades	
4B	VERNIEUWEN DAKTERRASSEN (optie 2: met borstweringsmuur)	255 000 €
	Heropbouwen borstweringsmuren	
	Plaatsing nieuwe staafjesbalustrades	
	Plaatsing keramische terrastegels	
	Afwerking borstweringsmuur	
5	DIVERSE	5 000 €
	Nieuwe afvoerbuizen	
TOTAAL - OPTIE 1: Doorlopende terrasvloeren		760 000 €
TOTAAL (incl. 6% B.T.W., erelonen en onvoorzien) (+/-25%)		950 000 €
TOTAAL - OPTIE 2: Met borstweringsmuur, analoog bestaande toestand		905 000 €
TOTAAL (incl. 6% B.T.W., erelonen en onvoorzien) (+/-25%)		1 135 000 €