

24/07/2020

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars GFC GALION FREGATE CARAVELLE, portiekenlaan te

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 18/07/2020 van 14h00 tot 17h40
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	3190.00	35
	waren vertegenwoordigd	3940.00	64
	waren afwezig	2760.00	50
	totaal	9890.00	149

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 06/04/2019

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 8 & 9 (2019) werden nagezien door Serge Mulkers.

Hij merkt op :

- De procedurekosten tegen Batsleer (gevel Caravelle) beliepen 13.182 euro.
- De toegekende schadevergoeding aan GFC (35.519 euro) is nog niet ontvangen.
- De uitzetting van de voormalige huurder van de conciërgerie kostte 2.045 euro
- Oplopende herstelkosten van de verwarmingsinstallatie wijzen mogelijks op een nakende vernieuwing.
- Hoge bijdrages aan het reservefonds doen de gemeenschappelijke kosten stijgen.
- Oplopende achterstallen bij de eigenaars.

De vergadering heeft verder geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissaris blijft Dhr Mulkers.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De raad wordt vanaf heden gevormd door Daniël Monfils (G 0303), Martine Kerremans (C 0201) & Thierry Van Damme (G 0108).

De raad wordt aangevuld met Serge Mulkers (G 0508), rekeningcommissaris.

6. Reglement van interne orde (RIO)

Het RIO is aan te passen :

- nieuwe raad van mede-eigendom
- gedragscode toevoegen bij renovatiewerken in het gebouw
- een duidelijker regelgeving voor de verzamelplaats van huisvuil

Een résumé van de belangrijkste punten zal in beide landstalen worden uitgehangen in de gebouwen.

7. Renovatie actieplan

Het rapport van studie bureau ABG (raadplegen op www.laplage.be/syndic/gfc) 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
- afbladderende 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 vorig jaar gevormde technisch comité (TC) is in haar opdracht mislukt. Dit toont aan hoe complex het probleem feitelijk is.

Jan Bruyneel (F 0502), Serge Mulkers (G 0508) vormen samen met de nieuwe raad een nieuw TC die dezelfde opdracht aanvat als vorig jaar :

- het uit te voeren werk opdelen in fasen en daar termijnen aan koppelen.
- per fase enkele mogelijke uitvoeringswijzen detailleren
- een financiering uitwerken
- op basis van de basisakte bepalen hoe die kosten moeten worden verdeeld
- ten rade gaan bij een nieuwe aan te stellen studie bureau voor een tweede opinie
- oordelen welk studie bureau aangesteld mag worden voor de verdere opvolging

8. Waterdichtheid en isolatie dakterrassen verdiepingen 5 en 6

Geen van beide door ABG voorgestelde opties voor renovatie van de daken en terrassen van de verdiepingen 5 en 6 blijken het voormalige TC te overtuigen.

Vergadering beslist om een "tweede opinie" te vragen aan een ander studie bureau. De syndicus zal meerdere renovatiebedrijven vragen wie zij een kwalitatief studie bureau vinden. De raad zal er aansluitend één aanduiden.

Om een toekomstige renovatie alvast te financieren beslist de vergadering unaniem om 6-maandelijks 50.000 euro te sparen in een renovatiefonds. De eerste bijdrage zal "retroactief" in de afrekening van 30/06/2020 worden opgenomen.

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 trappenhal (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 op heden nog niet gecontroleerd. De syndicus zal de controle niet afwachten en alvast, in samenspraak met de raad, de nodige voorbereidingen treffen.

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 (jomy.be) is aangezocht een voorstel te doen.

11. Bijdrage reservefonds

Op 31/12/2019 zit er 73.856 euro in het reservefonds.

Met het oog op de toekomstige kosten (oa mogelijke vernieuwing centrale verwarming) beslist vergadering om de actuele semester bijdrage van 10.000 euro te verhogen naar 25.000 euro.

En ook dit retroactief in te voeren vanaf 30/6/2020.

12. Conciërgerie

- De conciërgerie is vanaf 15/07/20 verhuurd voor 3 maanden aan 500 euro per maand. De huur is verlengbaar.

- Tegen volgende vergadering is te onderzoeken of en aan welke voorwaarden de conciërgerie geprivatiseerd en verkocht kan worden.

13. Sluikstorten

De staat van de recyclagelokalen is ronduit schandalig. Glazen flessen, potten en pannen, volledige inboedels, wcpotten,... 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

De eigenaars met een garage aan straatzijde waarvan de poort in vuile staat bevindt zullen aangemaand worden die te reinigen.

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

De aanwezige en/of vertegenwoordigde eigenaars van residentie Frégate beslissen unaniem om de werken te laten uitvoeren door Cosmolift.

16. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * De grote ramen aan de inkomhallen geven een vuile indruk. Te poetsen.
- * Regelmatige pannes met de CV installatie duiden mogelijks op een "end-of-life" Een vernieuwing is te begroten op 60.000 euro.
- * Galion : palier vierde verdieping : verzakkende tegels.

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 24/08/2020

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 18/11/2020

voor de syndicus, Frank Rouseré

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

c.o.
