

21/03/2022

**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 02/04/2022 om 10h00 (einde voorzien 12h00)  
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 17/07/2021**

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

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

Afrekeningen 12 en 13, over de periode 1/1/21 - 31/12/21.

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 Daniël Monfils (G 0303), Martine Kerremans (C 0201), Thierry Van Damme (G 0108) en Jan Bruyneel (C 0602 & F 0502).

**6. Gevel- en dakwerken : toewijzing**

Uit te voeren :

\* wegnemen van de bestaande terrassen en uitbraak van de volledige dakopbouw tot op de betonnen vloerplaat

\* volledige afbraak van de muren van de verdiepingen 5 en 6 daar waar er terrassen zijn.

\* de dakdelen aan de achterzijde (boven de 4de verdieping) blijven behouden, evenals de muren. Die delen worden geïsoleerd en van een nieuwe waterdichtheid voorzien. De bestaande (asbesthoudende) leien worden verwijderd, de muren geïsoleerd en van nieuwe leien of platen voorzien.

De werken worden bij voorkeur aangevangen in de September 2022 teneinde afgewerkt te worden tegen 30 Juni 2023.

Architect Paul Hermans van architectenatelier Vyvey stelde een lastenboek op. Drie aannemers bezorgden een offerte op basis van dit lastenboek : ATAB, dakwerken Durieux en Tectum Constructors.

De drie voorstellen zijn verwerkt in een vergelijkende tabel (zie webpagina gebouw).

Het technisch comité vergeleek de voorstellen, pleegde overleg en is van oordeel dat de werken het beste gegund worden

aan ATAB.

Overleg en beslissing tot toewijzing.

## 7. Gevel- en dakwerken : kostenverdeling

Op de vergadering van 17/7/2021 werd met 92% van de aandelen beslist :

*De volledige kosten van renovatie van de daken en de renovatie met isolatie van de gevelmuren van de verdiepingen 5 en 6 vallen ten laste van alle entiteiten in het gebouw, elk volgens hun aandelen.*

*Die renovatie omvat het wegnemen van de bestaande terrassen en de demontage van de balustrades en tussenschotten.*

*Omdat de bestaande balustrades en tussenschotten niet terugplaatsbaar zijn (door vigerende regelgeving) valt de aankoopprijs van nieuwe balustrades en tussenschotten ten privélaste van betrokken eigenaars. De kosten van de plaatsing ervan zijn gemeenschappelijk. De bestaande betegeling zal zo goed als mogelijk worden teruggeplaatst.*

*Eigenaars die opteren voor een nieuwe terrasbevoering betalen de kostprijs van de tegels zelf. Het leggen ervan is een gemeenschappelijke kost.*

Niemand heeft binnen de 4 maanden aan de rechter gevraagd om deze beslissing te laten vernietigen waardoor ze definitief en onherroepelijk is.

Jean-Marie Kest, eigenaar van garage 51, verzoekt de syndicus niettemin expliciet om de vergadering te laten stemmen over de in agendapunt 9 genomen beslissing. Hij verzoekt maw de genomen beslissing ofwel te herroepen, dan wel te bekrachtigen. Dit is principieel niet (meer) mogelijk.

In essentie verzoekt Dhr Kest om, in weerwil van de vorig jaar genomen beslissing, de garages uit te sluiten uit de deelname in specifieke (isolatie, gevels) kosten. Om te voldoen aan zijn verzoek dit punt te agenderen wordt de vergadering bij deze verzocht te stemmen over "De uitsluiting van deelname in de kosten door de garages van gevelisolatie en werken aan de gevels op de vijfde en zesde verdieping."

Het noodzakelijke quorum om de garages uit te sluiten is 80%.

## 8. Gevel- en dakwerken : financiering van de werken

Bij toewijzing aan ATAB zijn de werken, inclusief BTW en architect, begroot op 735.000 euro. Mogelijke onvoorziene omstandigheden inbegrepen is het werk te begroten op 750.000 euro

Door opvragingen in diverse afrekeningen is op dit moment 300.000 euro beschikbaar. De helft, 150.000 euro, hiervan was opgenomen in A13 (31/12/21).

Er is een bijkomende nood aan 450.000 euro.

De syndicus stelt voor, zie tabel :

- 150.000 euro op te nemen in A14 (30/6/2022)

- 150.000 euro op te nemen in A15 (31/12/2022)

- Het saldo, inclusief het privéaandeel voor de dakappartementen per 1 Maart 2023.

Overleg en beslissing.

## 9. Brandtrap

Een brandtrap is besteld bij firma Jomy (jomy.be). De prijs is vastgelegd op 108.000 euro, BTW incl en wordt integraal gefinancierd met het reservefonds.

Plaatsing ervan zal gebeuren bij de vernieuwing van de daken en onder begeleiding van architect Paul Hermans (architecten atelier Vyvey).

Omdat de financiering via het reservefonds geschiedt dragen de garages hun aandeel in deze investering.

Niemand heeft binnen de 4 maanden aan de rechter gevraagd om deze beslissing te laten vernietigen waardoor ze definitief en onherroepelijk is.

Jean-Marie Kest, eigenaar van garage 51, verzoekt de syndicus niettemin expliciet om de vergadering te laten stemmen

over de in agendapunt 12 genomen beslissing. Hij verzoekt maw de genomen beslissing ofwel te herroepen, dan wel te bekrachtigen. Dit is principieel niet (meer) mogelijk.

In essentie verzoekt Dhr Kest om, in weerwil van de vorig jaar genomen beslissing, de garages uit te sluiten uit de deelname in de kosten voor deze brandtrap. Om te voldoen aan zijn verzoek dit punt te agenderen wordt de vergadering bij deze verzocht te stemmen over "De uitsluiting van deelname in de kosten voor plaatsing van de brandtrap door de garages "

Het noodzakelijke quorum om de garages uit te sluiten is 80%.

## 10. Stookinstallatie : vernieuwing

Een nieuwe CV installatie is besteld bij De Preter NV uit Oostende (depreter.eu).

De offerteprijs bedraagt 74.000 euro BTW incl.

Financiering van deze werken zal gebeuren door opvraging aan de appartement-eigenaars (niet garages) bij aanvang van de werken. Betaaltermijn één maand.

Op dit moment is nog niet geweten wanneer De Preter de werken zal kunnen aanvangen. Kennelijk zijn er leveringsproblemen van enkele essentiële stukken.

## 11. Fregatte: liftmachine

Op de vorige vergadering werd beslist:

*"De eigenaars van de blok la Fregate beslissen als volgt :*

*Als firma DeLift een beter voorstel heeft dan Cosmolift, dan de werken toewijzen aan deLift, zoniet de opdracht gunnen aan Cosmolift."*

Dit dossier staat (tijdelijk) in wacht omdat er zich geen problemen meer lijken voor te doen met die lift. Een nieuwe offerte van DeLift kunt u raadplegen op de website.

## 12. Netheid van de recyclagelokalen

De netheid in en rond de vuilnis is bij momenten problematisch !!!!!

De (nochtans evidente) richtlijnen opgesomd :

- Glazen flessen worden NIET meegenomen door de poetsploeg en dient men zelf naar de glasbollen in de omgeving te brengen.
- Piepschuim is geen karton of PMD en hoort bij het huisvuil. Betreft het grote hoeveelheden dan brengt u ze naar het recyclagepark.
- Groot huisvuil dient men naar het containerpark te brengen! Toegangsbadges voor tweede verblijvers kunnen worden aangevraagd via de website van de gemeente Middelkerke.
- Alle afval moet worden gesorteerd (PMD, Papier/karton, restafval) en ordentelijk worden gestockeerd. Geen vloeistoffen!

## 13. Vernieuwen verlichting paliers.

Voorstel om de gemeenschappelijke verlichting te veranderen naar individuele, radargestuurde LED armaturen met noodverlichting. Richtprijs per lichtpunt : 250 euro, plaatsing inbegrepen.

Bespreking en beslissing.

De verlichting in de garages geschiedt nog middels oude TL buizen. Voorstel om die te veranderen naar IR-gestuurde LED-verlichting.

Bespreking en beslissing.

## 14. 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,  
Charissa Delys

raad van mede-eigendom : Daniël Monfils (G 0303), Martine Kerremans (C 0201), Thierry Van Damme (G 0108) en Jan Bruyneel (C 0602 & F 0502).

### 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.

Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op [www.laplage.be/syndic/gfc](http://www.laplage.be/syndic/gfc) of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.

De vergadering beslist om de kosten hiervan ten laste te leggen van die eigenaars die én niet aanwezig waren én geen volmacht hebben toegezonden.