

04/04/2023

**Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen****Vereniging van Mede Eigenaars GFC GALION FREGATE CARAVELLE, portiekenlaan te westende**

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering  
die plaats had op zaterdag 01/04/2023 van 9h00 tot 13h00  
op locatie feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

**agenda**

<b>Quorum</b>	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	4845.00	57
	waren vertegenwoordigd	2125.00	35
	waren afwezig	2920.00	56
	<b>totaal</b>	<b>9890.00</b>	<b>148</b>

**1. Samenstelling bureau**

Voorzitter : Mvr Martine Kerremans  
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 02/04/2022**

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

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

Afrekeningen 14 en 15 (2022) werden nagezien door Clare Wells (G 0102). Een verslag van dit nazicht is gepubliceerd. Dhr Mulkers vraagt duiding bij de berekening van de (eenheidsprijs) van warm water en verwarming. Hij stelt vast dat de afrekeningen een batig exploitatiesaldo vertonen en dat is niet de bedoeling. De vergadering heeft verder geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris. Mulkers stemt als enige tegen. Nieuwe rekeningcommissaris wordt Xavier Peckstadt (C 0402).

**5. Herbenoeming raad van mede-eigendom**

De mandaten van de actuele leden van de raad, Vandamme Thierry (G0108), Monfils Daniël (G0303), Bruyneel Jan (F0502/C0602) en Kerremans Martine (C0201), worden individueel en met unanimité verlengd.

**6. Reglement van interne orde (RIO)**

Met unanimité wordt beslist volgende teksten aan het RIO toe te voegen :

- Het is verboden te skaten, te rolschaatsen, te spelen of rond te hangen in de garages.
- Het is verboden hinder veroorzakende renovatiewerken in de appartementen uit te voeren na 18h00 en voor 8h00, op zond- en feestdagen én elke dag in juli en augustus.

## 7. Gevel en dakwerken: in uitvoering

De architect die de renovatiewerken begeleidt, Paul Hermans, is op de vergadering aanwezig. Hij geeft toelichting (met een uitgebreide fotoreportage) bij de in uitvoering zijnde werken. Die gingen gepaard met pech (door frekvent regenweer en gebrekkige onderaannemers) met op meerdere plaatsen waterschade tot gevolg. Momenteel zijn herstellingswerken aan de gang. Een expertise op last van de brandverzekeringsmaatschappij met als doel de eindschade te bepalen vindt plaats op 16/5.

De uitvoering van het werk ligt op dit moment ook iets achter op schema.

De werken omvatten naast een complete vernieuwing van de waterdichting onder de terrassen van de verdiepingen 5 en 6 ook dak- en gevelisolatiewerken. Die komen in aanmerking voor een premie.

## 8 Herstel van de zone voor toegang Fregate

Vergadering geeft volmacht aan de raad om, beperkt tot 2000 euro, de zone voor de ingang la Fregate her in te richten. Stemmen tegen : Neumann en Mulkers (245 aandelen). Alle anderen (6.725 aandelen) stemmen voor.

## 9. Woning controle gemeente Middelkerke

Gemeente Middelkerke voerde woninginspecties uit in Caravelle en Galioen, zowel in de gemene delen als in enkele privatieven. Tegen 01/05/2023 moeten heel wat opmerkingen verholpen zijn.

Voor deze aan de gemene delen zal de syndicus instaan.

In Caravelle dienen alle appartementen van een branddeur te worden voorzien. Een collectieve aanpak is hierbij aangewezen. Daarom wordt aan dit verslag een formulier toegevoegd waarbij de eigenaars Caravelle kunnen aanduiden of zij, ja of neen, willen instappen in een groepsaankoop.

## 10. Bepaling van de volgende renovatie fases

Bij de bepaling van de volgende renovatiestappen speelt het antwoord op twee vragen een rol :

- Is er een prijsvoordeel bij het uitvoeren van een renovatie aan meer dan één gevel?
- Wat is de tijdsdruk ivm de asbestverwijdering?

Vergadering beslist alvast om architectenatelier Vyvey een opdracht tot het uitwerken van een renovatievoorstel voor de gevel van Caravelle (verdiepingen 1 tem 4) evenals de zone rond de helling naar de ondergrondse garages. Die laatste heeft verregaande betonrot en baksteenschade.

## 11. Reservefonds, voorstel om de de bijdrages te verhogen

De semesterbijdragen aan het reservefonds bedragen sedert 30/6/2021 25.000 euro. Daarvoor werd 10.000 per semester gespaard. Niettegenstaande er al heel wat werken werden uitgevoerd zit er per 31/12/2022 in het reservefonds 130.000 euro.

Omdat meerdere eigenaars moeite hebben om hun afrekeningen betaald te krijgen beslist de vergadering om de bijdrages NIET te verhogen.

Stemmen tegen : Buidin, De Kelder, Kest, Mauroit en Van Britsom (samen 285 aandelen).

Stemmen voor : 6.685 aandelen.

## 12. Garages: oprichting van motorparkings

Op het parkeerniveau +1, bovenaan de helling is ruimte om één of twee plaatsen af te bakenen waar moto's geparkeerd zouden kunnen worden. Die plaatsen kunnen dan worden verhuurd aan 600 euro per jaar.

Vergadering stemt hiermee unaniem in en geeft volmacht aan de raad om dit uit te werken voor één, mogelijks twee, parkings.

### 13. Conciërgerie

Na overleg wordt beslist per naamafroeping :

- Stemmen voor een verkoop van de conciërgerie : 35 eigenaars met 2.945 aandelen
  - Stemmen tegen een verkoop van de conciërgerie : 33 eigenaars met 2.400 aandelen (Berten, Brosens, Bruyneel, Budts, Callebaut, Christiaens, Cofiles, Coppin, Dooms L, Duprez, Giacoppo, Goor, Herman, Imrode, Istas, Kerremans, Kest, Leonard, Monfils, Neumann, Noseda, Rodim, Sandermans, Van Damme, Van de Brul, Van den Bossche, Van Leemput, Vanden Dries, Vanhooren, Van Walleghem, Vermander, Vermander, Westim)
  - Onthouden zich : 23 eigenaars (Beeuwaert, Bogaert, Buidin, Clercx, De Leersnyder, De Marrez, Debras, Dobbelaere, Felix, Geldhof, Godderis-Ciene, Hoogendijk, Jacmain, Loockx, Mauroit, Mulkers, Norro, Ska, Tournay, Van den Eynde, Van Wynsberghe, Weilandt)
- Besluit : De vereiste meerderheid van 80% is niet gehaald. De conciërgerie wordt niet verkocht.

### 14. Zonnepanelen

Er zijn enkele bedenkingen :

- \* De opgewekte energie is het meeste nuttig als elektriciteit voor de pompen van de stookinstallatie.
  - \* Zonnepanelen op het dak vergen een bijkomende draagconstructie.
  - \* Zonnepanelen tegenaan de zijgevel Caravelle zijn een optie.
- Dit laatste is mee te nemen bij de planning van een renovatie van de zijgevel.

### 15. Collectief abonnement Telenet

Na overleg blijken heel wat eigenaars geen (actief) gebruik te maken van deze collectieve voorziening, of blijkt dat ze een afzonderlijk contract met Telenet hebben en hierdoor mogelijks dubbel betalen. De voordelen van het behouden van het collectieve abonnement blijken veel groter te zijn dan de nadelen die zouden weggewerkt moeten worden bij het afschaffen ervan.

Meer informatie bij Telenet Delanghe te Oostende op 059.70.13.98.

Klantenummers :

- Galioen : 873.238.557
- Fregate : 873.231.382
- Caravelle : 874.347.185

### 16. Modernisatie van brievenbussen

De brievenbussen vormen één geheel met de inkom. Een vernieuwing zou naast een dure kost mogelijks ook een stijlbreuk veroorzaken.

Ze dienen wel eens goed "opgekuist" te worden en van een eenvoudigere aanduiding te worden voorzien.

### 17. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- \* De deurstops op de toegangsdeuren herstellen.
- \* Reservefonds of een deel ervan parkeren op een termijnrekening ?
- \* De vloermatten in de inkomhallen zijn te vernieuwen.
- \* Dagorde 2024 : herschilderen paliers Galioen.
- \* Dagorde 2024 : elektrische auto's in het gebouw.

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

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 04/05/2023

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 01/08/2023

voor de syndicus, Frank Rouseré

Extra informatie over deze en eerdere vergaderingen is te vinden op [www.laplage.be/syndic/gfc](http://www.laplage.be/syndic/gfc).

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

