

09/04/2024

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 30/03/2024 van 9h00 tot 13h10
op locatie feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	4650.00	53
	waren vertegenwoordigd	2350.00	37
	waren afwezig	2890.00	56
	totaal	9890.00	146

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Mvr Martine Kerremans
Stemopnemer : Dhr Jan Bruyneel
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 01/04/2023

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 16 en 17 (2023) werden nagezien door Xavier Peckstadt. Hij heeft geen opmerkingen.

Serge Mulkers (G0508) merkt op dat de exploitatie van de verwarmingsrekening van een overschot van 11.000 euro is gezakt naar een deficit van 33.000 euro. De syndicus antwoordt dat dit het gevolg is van een forse opstoot van de gasprijs die met vertraging in de verwarmingsafrekening. Serge Mulkers is van oordeel dat de kosten van gas verrekend moeten worden in het (boekjaar) waarin ze betaald worden.

De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris. Enkel dhr Mulkers stemt tegen op het punt verwarmingskosten.

Als rekeningcommissarissen worden aangesteld : de heren Peckstadt (C0402) en Mulkers (G0508).

Op verzoek van enkele eigenaars duiding over :

- De conciërgerie : Verhuurd aan 500 euro plus 50 euro voorschot op de verbruiken. Voor 2023 loopt de huur 3 maanden achterop. De huurgelden worden toegevoegd aan het reservefonds.
- Heeft de vernieuwing van de stookinstallatie en de dakrenovatiewerken impact gehad op het gasverbruik ? Dit is moeilijk te beantwoorden vermits het verbruik afhangt van de buitentemperatuur en de bezetting. In pnt 12 zal het gasverbruik van afgelopen jaren opgesomd worden.

5. Eigenaars met schulden

Op 11/3/21 heeft de VME een tegoed op de eigenaars van (afgerond) 46.000 euro. Dit bedrag is voornamelijk niet betaald voorschot op de renovatiewerken.

Enkele eigenaars delen mee dat ze de rekening (nog) niet betaald hebben omdat de hun overkomen schade nog niet is vergoed. De syndicus deelt mee dat het één niet met het ander te maken heeft en verzoekt betrokkenen hun rekening te vereffenen.

Bij manifeste weigering zal een gedwongen invordering niet te vermijden zijn.

6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Monfils Daniël (G0303), Bruyneel Jan (F0502/C0602) en Kerremans Martine (C0201) worden unaniem verlengd. Er stelt zich niemand kandidaat om Vandamme Thierry (G0108) op te volgen.

7. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar.

De vergadering geeft volmacht aan de leden van het bureau om het syndicuscontract te ondertekenen.

8. Reglement van interne orde (RIO)

* De eigenaarslijst op de beveiligde sectie van het portaal zal enkel de namen en adressen bevatten, niet de telefoonnummers en mailadressen.

* Rappel om trappen en gangen ten alle tijde vrij te houden van fietsen, schoenen,...

* Het opladen van elektrische auto's in de garageboxen wordt ten stelligste afgeraden. Niet alleen omwille van de mogelijke gevolgen van een batterijbrand maar vooral omdat het elektrische circuit die de garages van elektriciteit voorziet hiervoor niet is gedimensioneerd.

* Rappel bij renovatiewerken : NIET tijdens schoolvakanties, ook niet die van Wallonië.

9. Renovatie 5 & 6 de verdiep: slot afrekening

De werken zijn beëindigd en de rekeningen aan de verschillende aannemers betaald.

In totaal bedroegen de kosten 734.770 euro.

- architect en veiligheidscoördinator : 53.282 euro

- hoofdaannemer ATAB : 673.848 euro

- diverse kosten : 7.639 euro (*)

De diverse kosten omvatten ondermeer : gebruik van appartementen als werkkeet, aansluiting van bijkomende regenwaterafvoer op riolering, kleine ingrepen en herstellingen door derden, elektriciteit werkkeet, ...

Enkele appartementen opteerden voor een nieuwe betegeling, niet voor terugplaatsing van de oude tegels. De prijs voor die tegels (44 euro/m²) is privatief aangerekend.

Er werden volledig nieuwe balustrades geplaatst. Die werden privatief aangerekend. Idem voor de tussenschotten.

Om nog eventuele ongemakken die in de toekomst zouden voorkomen zijn de diverse kosten in de slotafrekening afgerond op 10.000 euro.

De door de syndicus opgemaakte slotverdeling wordt unaniem aangenomen. De tegoeden zullen worden verwerkt in de afrekening van 30/6/24. De opleg (voornamelijk voor die appartementen die nieuwe betegeling verkozen) zal afzonderlijk worden opgevraagd.

10. Galion garagehelling: renovatievoorstel

Seppe Neyts van architectenatelier Vyvey licht het onderzoek toe. Het is gepubliceerd op de webpagina van het gebouw. Een renovatie van de muren, betonnen structuren en rijvlak is te ramen op 100.000 euro.

Kostenverdeling: Werken aan het rijvlak is ten laste van alle garages. Die aan muren en betonnen geveldelen zijn ten laste van alle entiteiten.

Na overleg beslist de vergadering unaniem :

- Vyvey een lastenboek met meetstaat tot "herstel en bescherming van het beton" te laten opmaken en over te gaan tot aanbesteding.
- De werken zullen op de volgende vergadering aan een aannemer worden toegewezen met als doel aan te vangen in september 2025.
- de werken te financieren middels opname van 100.000 euro in de kostenafrekening van 30/6/2024.

11. Caravelle: gevel renovatie voorstel

Seppe Neyts van architectenatelier Vyvey licht het onderzoek toe. Het is gepubliceerd op de webpagina van het gebouw.

Een renovatie omvat :

- afbraak van de bakstenen geveldelen.
- herstel van de aangetaste betonnen onderdelen.
- bij voorkeur, verwijderen van de rolluiken.
- volledige isolatie gevolgd door een bekleding in steenstrips, crepie, dekton beplating of een combinatie hiervan.
- eventuele vernieuwing van ramen. Eigenaars die dit van plan zijn doen dit best samen met de renovatie.

De kosten hiervan worden geraamd op 750.000 euro.

Na overleg beslist de vergadering unaniem :

- architectenatelier Vyvey te gelasten het dossier verder te verfijnen waarbij enkele afwerkingstypes worden uitgewerkt. Eventueel kan daarbij aan enkele balkonnetjes worden gedacht.
- op de vergadering van 2025 één van die voorstellen voor uitvoering uit te kiezen waarna een lastenboek wordt opgemaakt en een aanbesteding wordt uitgeschreven.
- de werken aan een aannemer toe te wijzen op de vergadering van 2026 met als doel te starten in september 2026.
- voor de financiering een eerste voorschot van 100.000 euro op te vragen in de afrekening van 31/12/2024 en de verdere financiering te bepalen op de volgende vergadering.

12. Berekening verwarmingskosten

Het gebouw koopt gas en water aan en levert warm water en verwarming.

Niet alle warmte wordt via warm water en verwarming IN de appartementen geleverd ; Een deel zwerft onbestemd doorheen het gebouw.

Het onbestemde deel wordt aangenomen op 50% en wordt verdeeld over de bewoonbare entiteiten volgens de aandelen. Een lager percentage zou een hogere eenheidsprijs voor warm water en verwarming betekenen. Een hoger percentage een lagere eenheidsprijs.

Die 50% is gebaseerd op nauwkeurige meting in andere gebouwen

Voor de berekening van het warm water wordt aangenomen dat 7 m³ gas 1 m³ water verwarmt. De prijs van warm water is dan ook de prijs van koud water + 7 m³ gas.

De rest van de gasprijs wordt verdeeld over de (aangerekende) uren verwarming.

Gasverbruik sedert 2020, volgens de facturen.

aug 19-aug 20 : 42.180 m³
aug 20-aug 21 : 50.230 m³
aug 21-aug 22 : 42.270 m³
aug 22-aug 23 : 36.360 m³

13. Verwarmingsmetingen vernieuwen

Het huidige systeem werkt nog met uren tellers. Wettelijk is dit niet toegestaan en dient veranderd te worden. Een meting op de toe-en afvoerleidingen wordt weerhouden.

De syndicus zal deze oplossing verder uitwerken. De vergadering geeft de raad volmacht om de opdracht toe te wijzen, nadat de eigenaars van de oplossing in kennis zijn gesteld.

14. Caravelle: Gemeentelijk- & brandweer onderzoek

Voor de gemene delen werden de meeste punten aangepakt. Rest nog volgende punten:

- handbrandmelders plaatsen
- gasteller voorzien van rechtstreekse buitenverluchting
- elektrische keuring gemene delen (voorzien in juli of augustus)

Elk eigenaar die een branddeur via de syndicus heeft besteld, werd de bestelbon hiervan reeds overgemaakt aan de brandweer.

Eigenaars die van de gemeente een (aangetekend) schrijven ontvingen dienen zelf de nodige stappen te ondernemen en de gemeente en brandweer hiervan in te lichten.

15. Asbestattest gemene delen

Het asbestattest voor de gemene delen zal aangevraagd worden.

16. Galion: leidingen op paliers vernieuwen

De leidingen in de gangen zijn al 58 jaar oud. De kans op lekken worden steeds groter. Om dit te voorkomen zou per verdiepingen de leidingen vervangen kunnen worden en de vloeren vernieuwd worden.

Naar analogie van dergelijke vernieuwing in Galioen eerste verdieping zijn de kosten hiervan te verdelen onder de eigenaars van betrokken verdieping.

Verder uit te werken in de toekomst.

Bij verbouwingen in eigen appartement is het aangeraden de onder de vloer liggende leidingen tegelijk te laten vernieuwen.

17. Galion: paliers oprissen

Bij vernieuwing van de leidingen onder de vloer is een algehele oprissing van de muren te integreren. Gebruik van spuitkurk is te overwegen.

18. dak binnenkoer: inrichting

Bij de toekomstige renovatie van de binnenkoer kan een extensief groendak geïntegreerd worden.

19. Frégate: vernieuwen inkomdeur en ramen

Te integreren in de vernieuwing van de gevel in de toekomst.

20. Caravelle: Inkom vernieuwen van planten

Voorlopig in wacht gezet.

21. Jaarlijkse collectief aanpak van rolluiken kuisen

Wegens te gecompliceerd in organisatie en kostenverrekening wordt dit voorstel afgevoerd.

22. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * Er is al enkele maanden een probleem met de riolering Fregate die doorheen het watertellerlokaal loopt. Die geraakt regelmatig verstopt.
- * Bij verbouwingswerken op G 0401 is vastgesteld dat er stenen door de koker zijn gevallen. Dit veroorzaakt een kans op lekken wegens in de koker liggende doorboorde dwarsverbindingen.
- * Verlichting Galioen is na te zien. Ze reageert vaak te traag en te laat.
- * Verlichting Caravelle is ook na te zien, niet voldoende sensoren aanwezig op de overlopen.
- * Schilderwerken deuren in RAL 9010 !

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 09/05/2024

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 30/07/2024

voor de syndicus, Frank Rouseré

i.o.v.



Extra informatie over deze en eerdere vergaderingen is te vinden op www.laplage.be/syndic/gfc.

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