

07/04/2025

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

geeft verslag van de  
die plaats had op  
op locatie

algemene eigenaarsvergadering  
zaterdag 05/04/2025 van 10h00 tot 13h25  
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

**agenda****Quorum**

Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig	4915.00	56
waren vertegenwoordigd	1900.00	37
waren afwezig	3075.00	54
<b>totaal</b>	<b>9890.00</b>	<b>147</b>

**1. Samenstelling bureau**

Voorzitter : Dhr Jan Bruyneel  
Stemopnemer : Dhr Thierry Van Damme en Daniel Monfils  
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 30/03/2024**

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

Behalve... het laatste deelzinnetje in punt 8 (RIO) dat renovatiewerken niet mogen geschieden tijdens schoolvakanties, ook niet die van Wallonië. Dit laatste zou niet concreet zijn afgesproken.

De syndicus antwoordt dat het niet uitvoeren van werken (die hinder veroorzaken !) tijdens vakanties een vorm van respect is tegenover mensen die van een vakantie genieten.

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

Afrekeningen 18 en 19 (2024) werden nagezien door Serge Mulkers en Xavier Peckstadt.

Enkele weerhouden opmerkingen :

\* Bijzondere aandacht wordt van de syndicus gevraagd inzake openstaande eigenaarsrekeningen.

\* Premie voor isolatie van de dakverdiepingen is in behandeling.

\* De hoge gasfacturen van 2023 (89.000 euro) en 2024 (25.000 euro) hebben voor een deficit gezorgd op de exploitatie verwarming en warm water. Dat deficit bedraagt op 31/12/2024 nog slechts 5.000 euro.

\* De conciërgerie is nog steeds verhuurd. Het huurachterstal van 2023 was op 31/12/2024 terug ingehaald.

\* Er werd voor 16.500 euro herstel aan de gevel uitgevoerd. Dit werd in de kosten opgenomen maar had door het reservefonds gedragen kunnen worden.

De vergadering heeft verder geen bemerkingen, keurt de rekeningen unaniem goed.

Rekeningcommissaris blijft het college van commissarissen Serge Mulkers en Xavier Peckstadt.

## 5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Monfils Daniël ( G0303), Bruyneel Jan (F0502 / C0602) en Kerremans Martine (C0201) worden unaniem verlengd.

Na de vergadering dient zich nog een kandidaat aan : Lieve Geryl (F0301). De syndicus coöpteert haar alsnog in de raad.

## 6. Reglement van interne orde (RIO)

Unaniem akkoord om tijdelijk geld van de reservefondstrekening te gebruiken bij een tijdelijk tekort op de zichtrekening (werkingsfonds).

## 7. Galioen, renovatie garagehelling, toewijzing aannemer

Griet Hauspie van architectenatelier Vyvey uit Nieuwpoort geeft duiding bij het lastenboek (uit te voeren werken) en de prijsoffertes van drie aannemers.

Wat zal gedaan worden ?

- Herstel van alle beschadigd beton, gevolgd door het aanbrengen van een bescherming.
- Herstel en bescherming van de bakstenen muur naast de helling.
- Herstel en heraanleg van de inrijhelling.
- Herstel en bescherming van de gebouwgevel tot net boven de brandtrap.
- Vernieuwing en verdichting van het stukje oprit naar de gelijkvloerse garages.

Duurtijd van de werken : geraamd op 4 à 6 maanden. De garages zullen wellicht niet toegankelijk zijn.

Verdeling van de kosten :

- gedeelte helling, geraamd op +- 25.000 euro ten laste van alle garages
- de rest is ten laste van alle entiteiten (Galioen/Fregate/Caravelle/garages) volgens de aandelen
- > Na de werken wordt een afrekening opgemaakt die met de specifieke verdeelsleutels rekening houdt.

Beslissingen, alle met unanimiteit genomen :

- Toewijzing van de werken aan Finishing.
- Start werken : vanaf September 2025.
- Financiering : 100.000 euro reeds beschikbaar, het saldo (+- 35.000 euro) ten laste nemen van het RF.

## 8. Caravelle, voorgevel, vastleggen renovatiedetails

Griet Hauspie van architectenatelier Vyvey uit Nieuwpoort geeft toelichting bij het renovatievoorstel dat ze opmaakten en waarin 3 variante afwerkingen zijn opgenomen. Het voorstel is online raadpleegbaar en wordt aan dit verslag toegevoegd. Het voorstel omhelst renovatie van de volledige gevel Caravelle, ook het gedeelte gelijkvloers en tussenverdieping met de garages. Een gedeelte gevel Fregate wordt meegenomen omdat het niet mogelijk is op de hoek zelf het werk te stoppen. Het is niet mogelijk om balkonnetjes aan sommige ramen te plaatsen omdat de uitkraging van de gevel al maximaal boven het openbaar domein uitkomt.

Een afwerking in crepie wordt niet overwogen omwille van de moeilijke toegankelijkheid voor onderhoud.

voorstel 1 : afwerking in steenstrips. Idem voorstel vorig jaar. Geraamde totaalprijs 776.000 euro

voorstel 2 : afwerking in steenstrips in 3D. Geraamde totaalprijs 867.000 euro

voorstel 3 : afwerking in Dekton panelen. Geraamde totaalprijs 909.000 euro

Nog op te lossen / mee te integreren:

- Wat met de ramen van de privégarages ? Betrokken eigenaars zullen geraadpleegd worden.
- Vernieuwing van de raampartij van de inkom van het gebouw.
- Keuze van balustrade : glas of stijltjes.
- Vernieuwing ramen : Wie ?
- Behoud rolluiken : Wie ?

Na overleg wordt beslist :

- De werken te starten vanaf Sept 2026 (bevestiging beslissing vorig jaar).
- Voor de financiering :  
150.000 euro op te nemen in de afrekeningen van 30/6/25 en 31/12/25.

Op de volgende vergadering te bepalen hoeveel ten laste zal genomen worden van het reservefonds

De rest van de financiering te bepalen op de volgende vergadering.

- *Nota na vergadering: vergoeding procedure Batsleer goed voor 49.000 euro zou ook kunnen worden gebruikt voor financiering.*

- Het voorstel 2, met lastenboek en aannemersprijzen tegen de volgende vergadering verder uit te werken (\*).

(\*)

11 eigenaars, met 850 aandelen verkiezen voorstel 1.

69 eigenaars, met 4.755 aandelen verkiezen voorstel 2.

4 eigenaars, met 495 aandelen verkiezen voorstel 3.

9 eigenaars (715 aandelen) onthouden zich.

## 9. Collectief teledistributie abonnement: behouden?

Na overleg wordt gestemd :

- 26 eigenaars verkiezen het collectief abonnement te behouden

- 22 eigenaars verkiezen het af te schaffen.

- 45 eigenaars onthouden zich (de garage eigenaars onthouden zich automatisch).

Besluit : Het abonnement wordt aangehouden.

## 10. Afval beheer: problematiek

Het gebouw is niet voorzien van afzonderlijke vuilnislokalen waardoor die in de garagedelen zijn geïntegreerd.

Er is geen andere oplossing dan beroep te doen aan de discipline van de bewoners van het gebouw.

De plaatsing van een camera is te overwegen.

## 11. Leidingnet warm water en verwarming, frekwente lekken

Dit onderwerp wordt verdaagd naar een latere vergadering.

## 12. Verwarming: vernieuwen meetsysteem

Dit onderwerp wordt verdaagd naar een latere vergadering.

## 13. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

**\* Stand van zaken in het onderzoek door de brandweer:** *Er werd uitstel gevraagd en bekomen tot 01/07/2025. Alle eigenaars van Caravelle worden verzocht de nodige stukken te bezorgen aan de brandweer via : philip.vandenbussche@zone1.be met : foto branddeur (label zijkant), een foto van de rookmelder in het appartement, de tweede vluchtweg (venster) en de elektrische keuring van het appartement. Wat de gemene delen betreft zijn er nog twee openstaande punten:*

- *De elektriciteitskeuring van de gemene delen (ingepland nog voor 30/06/2025).*

- *Het plaatsen van gekoppelde handbrandmelders. ( Verschillende firma's werden aangeschreven, waaronder : ACS, ADRD, Altebra, Alertis, Bevo-security, Dimex en Dewofire . Tot op heden zonder resultaat. Na die twee laatste punten te hebben behandeld zouden de gemene delen van caravelle in orde moeten zijn en kan een herkeuring aangevraagd worden.*

\* De syndicus zal grote kuis laten houden in de aanwezige fietsen.

\* Kleur waarin nieuwe appartementsdeuren (branddeuren) dienen te worden geschilderd : RAL 9010.

\* De eigenaar van een garage merkt op dat de asbesthoudende isolatie rond de verwarmingsbuizen op enkele plaatsen los is gekomen. De syndicus antwoordt dat dit een in de toekomst op te lossen probleem is en vraagt elke eigenaar die dit vaststelt om (in afwachting) de betrokken plaatsen met plastic te willen omwikkelen.

**Dit verslag is een meer leesbare en beter gedocumenteerde versie van de op de vergadering neergeschreven notulen. Die notulen dragen de door de wet vereiste handtekeningen. Bij discussie over de inhoud primeren de notulen.**

**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 07/05/2025

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 05/08/2025

voor de syndicus, Frank Rouseré *i.o.v.*

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.

