

20/03/2026

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 04/04/2026 om 09h30 (einde voorzien 11h30)
De Zeekameel, Lombardsijdelaan 235 Lombardsijde

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 05/04/2025

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.

Uitvoering van de beslissingen.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 20 & 21 , over de periode van 01/01/2025 -31/12/2025.

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.

Het werkingsfonds bedraagt 83.700 euro. De laatste afrekeningbedragen waren 101.000 euro.

Het werkingsfonds is te laag. Voorstel om het werkingsfonds te verhogen met 100 eur. per kavel.

5. Achterstallen: invorderingen

Op het moment van opmaak van deze bijeenroeping staan 28 eigenaars met openstaande afrekening, in totaal voor 100.000 euro. 13 ervan zijn hoger dan 3.000 euro.

Hoewel op de openstaande bedragen intresten worden aangerekend dringen maatregelen zich op.

6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit Daniël Monfils (G0303), Jan Bruyneel (F0502 / C0602) en Lieve Geryl (F0301)

Neyens Paul (C0104), Scheyltjens Hans en Raemakers Jessica (G0108) stellen zich kandidaat leden RVME.

7. Reglement van interne orde (RIO)

Herinnering / bevestiging van :

- vaste datum jaarlijkse vergadering : 1ste zaterdag van de Paasvakantie.
 - bedrag waarvoor de syndicus bevoegd is : 2.000 euro.
 - bedrag vanaf dewelke mededinging is vereist : 5.000 eur.
 - Defecte rookdetector: bij een alarm door een defecte rookdetector mag de syndicus het appartement betreden om het toestel uit te schakelen, indien hij een sleutel heeft. Vooraf verwittigen is niet altijd mogelijk. De eigenaar wordt nadien geïnformeerd.
- Andere aanpassingen ?

8. Oprichting Technisch Comité

Voorstel tot oprichting van een klein Technisch Comité dat, samen met het architectenkantoor en de syndicus, de verschillende opties voor de geplande gevel? en balustradewerken verder bekijkt.

Het comité bestaat idealiter uit enkele mede?eigenaars met een technische of bouwkundige achtergrond, zodat de mogelijkheden op technisch, esthetisch en financieel vlak duidelijk kunnen worden vergeleken.

Bespreking en beslissing over de samenstelling en werkwijze van dit comité.

9. Caravelle: gevelrenovatie

Griet Hauspie van architectenbureau Vyvey & Partners zal aanwezig zijn om het volledige project toe te lichten. Ter bespreking liggen drie offertes: Braet, John Saey en Van Huele, met uitvoering voorzien vanaf september 2027.

Het lastenboek is online raadpleegbaar.

Bespreking / beslissing / toewijzing / financiering.

10. Caravelle renovatie: rolluiken

Om beschadigingen aan de rolluiken te vermijden, worden deze vóór de start van de werken verwijderd.

De verwijdering gebeurt door de aannemer.

Eigenaars die hun rolluik wensen te behouden, kunnen deze laten stockeren in hun eigen appartement.

Het is echter belangrijk te benadrukken dat er geen garantie kan worden gegeven dat de rolluiken schadevrij kunnen worden verwijderd. Eventuele schade die ontstaat tijdens het wegnemen is niet opzettelijk en kan daarom niet ten laste worden gelegd van de aannemer.

De herplaatsing van een oude rolluik kost evenveel als het plaatsen van een nieuwe.

Wie zijn rolluik opnieuw wil laten installeren, moet zelf een aannemer contacteren.

Wie een nieuwe rolluik wil bestellen, kan dit doen via de architect, op voorwaarde dat de syndicus tijdig wordt geïnformeerd.

De nieuwe rolluiken zullen langs de binnenzijde worden geplaatst.

11. Fregat: herstel mogelijkheden gevel tijdelijke oplossing

De eigenaars van F0403 melden schade in hun appartement ten gevolge van infiltratie via de gevel. Er wordt vermoed dat mogelijk ook andere appartementen gelijkaardige schade vertonen.

Bespreking of de gevels van de gebouwen Fregat en Galjoen kunnen worden hersteld in afwachting van de definitieve gevelrenovatie van deze vleugels.

Bespreking / beslissing / wijze van financiering

12. Caravelle: gemeentelijke en brandweer controle

Er is nog één openstaande punt om het gebouw herkeurd te krijgen volgens de voormalige eisen van de brandweer. nl : het plaatsen van een brandalarm systeem die hoorbaar is in het volledige complex.

Er werden verschillende offertes opgevraagd. Echter kwam er maar slechts één voorstel binnen, dit gezien de complexiteit van het project, zijn er enkele bedrijven geweest die het aanbod afgeslaan hebben.

De verkregen offerte is van Dewofire security voor een bedrag van 37.055 euro excl. 21 % BTW Bijkomend is er nog een onderhoudsvoorstel jaarlijks voor 450 euro. excl. 21% BTW (verplicht ook voor brandweer).

De brandweer heeft ook gemeld dat deze offerte voldoet aan de eisen.

Het gebouw zou hiermee gekeurd kunnen worden, de gemeente gaf uitstel tot 01/05/2026.

Bespreking / beslissing / wijze van financiering.

13. Stijgleidingen vernieuwen

De leidingen van stooklokaal naar de paliers zijn 60 jaar oud.

Afgelopen jaren zijn er steeds meer problemen met leidingen die lekken, kranen die lekken, thermovannes die niet meer werken of te goed werken.

Een vernieuwing van stijgleidingen, kleppen en kranen dringt zich op. Offertes werden opgevraagd aan een drietal bedrijven, waaronder Vemo Solutions, Wa-ram en Vanbetsbrugge.

Een offerte van Vemo Solutions werd hiervoor reeds bekomen en is online raadpleegbaar. Voor Galioen zou dit betekenen: 122.500 euro, voor Fregate 58.500 euro, voor Caravelle: 77.500 euro.

De andere offertes worden nog verwacht.

Bespreking / beslissing / toewijzing / wijze van financiering.

14. Calorimeters plaatsen

Omdat de uurtellers voor verwarming wettelijk niet meer toegestaan zijn, is er een voorstel om calorimeters te plaatsen, dit gaat hand in hand met het vernieuwen van de stijgleidingen. Er werden offertes opgevraagd aan : SPM technologies, Moliterm en techem.

Tot op heden heeft enkel SPM een voorstel ingediend na plaatsbezoek: Kostprijs 4.695 eur. excl. 6% BTW. De offerte is online raadpleegbaar.

Bespreking / beslissing / toewijzing / wijze van financiering.

15. Wijzigende basisakte tav samengevoegde en/of gesplitste appartementen

De kavels Galioen 0403 en 0404 zijn verkocht.

Tijdens de verkoop bleek dat de huidige basisakte beide appartementen als één entiteit vermeldt, terwijl het in werkelijkheid twee afzonderlijke appartementen tegenover elkaar zijn. Dit gaf administratieve problemen bij de overdracht.

De gemeente heeft dit niet vergund als één entiteit, terwijl de provincie het wel als twee aparte entiteiten beschouwt.

Om deze reden wordt voorgesteld om een wijzigende basisakte te laten opmaken voor de opsplitsing van aandelen correct te regelen voor de betrokken kavels (0403 en 0404) . Er zijn geen nieuwe verdelingen nodig voor de rest van het gebouw.

Goedkeuring: Eigenaars dienen akkoord te gaan met deze wijziging tijdens de Algemene Vergadering (vereist: 4/5 meerderheid conform wet op mede-eigendom).

Bespreking / beslissing / wijze van financiering.

16. Galioen vandalisme: camera plaatsen en sociale controle

Het gebouw Galioen kampt met herhaaldelijke schade aan deuren en een algemeen onveiligheidsgevoel door storend gedrag van bepaalde bewoners/bezoekers. Bewoners worden gevraagd de politie te contacteren bij ernstige overlast.

Voorstel camerabewaking: drie bedrijven aangeschreven (Seacom, JVSecurity, Blackdog).

Blackdog Security diende een uitgewerkt voorstel in: 4 camera's met monitoring, onderhoudscontract, installatiekost € 4.400 excl. 6% btw.

Extra: internetvoorziening door VME + jaarlijks abonnement videoverificatie en licentie € 2.600/jaar.

Bespreking / beslissing / toewijzing / financiering

Het voorstel van Seacom is een eenvoudiger systeem voorstel goed voor 1.000 eur. excl plaatsing in regie à 45 eur. /uur. excl. monitoring.

Bespreking / beslissing / toewijzing / wijze van financiering.

17. Vandalisme: kosten en herstellingen

Er wordt voorgesteld om de kosten aan te rekenen aan de eigenaar wanneer blijkt dat zij zelf verantwoordelijk zijn voor de schade aan de gemeenschappelijke delen.

18. Fregat: Lift verfraaiing?

Op verzoek van de eigenaars van appartement F0103 wordt voorgesteld om de liftkooi te verfraaien, eventueel te schilderen. Bespreking / beslissing.

19. Collectief abonnement Telenet verwijderen?

collectief abonnement behouden, verwijderen?

20. Galioen: vuilnislokaal

Er is een aanhoudelijk probleem in het gebouw met het vuilnis die niet correct aangeboden wordt. De nieuwe eigenaars van appartement G0108 stellen voor om een container te plaatsen. Zal dit wel een oplossing zijn? Andere mogelijkheden? Bespreking / beslissing.

21. Galioen: badgesysteem gelijkvloers vuilnislokaal

Voorstel van de eigenaars van G0106 om het badgesysteem naar het vuilnislokaal van het Galjoen aan te passen. Daarnaast wordt voorgesteld om geen badge te voorzien voor huurders, waardoor het vuilnislokaal uitsluitend ter beschikking zou staan van de eigenaars..

22. Caravelle: renovatie inventaris ramen

Tijdens de renovatiewerken moet eveneens aan de brandweervoorschriften worden voldaan. Dit houdt in dat de naar buiten openslaande draaikiepramen moeten worden uitgerust met balustrades die beantwoorden aan de vereiste veiligheids- en hoogtecriteria. Om dit correct te kunnen voorbereiden, is het noodzakelijk een inventaris op te maken van alle appartementen die over dergelijke draaikiepramen beschikken.

Voor deze inventarisatie is toegang vereist tot alle appartementen aan de zijde Fregate (02- en 03-appartementen) en Caravelle. Eigenaars die niet persoonlijk aanwezig kunnen zijn, worden verzocht een sleutel aan de syndicus te bezorgen. De datum van de inventarisatie wordt vooraf per e-mail gecommuniceerd

23. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Niet nader benoemde of eerder vernoemde punten zijn hier bespreekbaar.

24. Afsluiting van de vergadering

Lezing van de notulen.

Ondertekening door voorzitter en secretaris, vraag tot ondertekening aan de aanwezige eigenaars en lasthebbers.

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,

Alexandra Van den Bossche



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

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